



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX

RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

Rapport sur le préavis n° 06/04.2025- section des
finances

Saint-Prex, le 11 juin 2025

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères,

Messieurs les Conseillers,

Adoption de la gestion et des comptes 2024

Analyse du projet de “rénovation des bâtiments n^{os} ECA 258 et 259, de la place de
l'Horloge et création d'espaces commerciaux”

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Bâtiment	4
2.1.	Suivi de chantier	4
2.2.	Amendement « pompe à chaleur sol-eau (géothermie) »	4
2.3.	Analyse amiante	6
2.4.	Respect LHand	7
2.5.	Imprévus principaux rencontrés en 2024	9
3.	Aspect architectural	10
4.	Rénovation et affectation des espaces	10
4.1.	Rénovation des bâtiments communaux de la Place de l’Horloge	10
4.2.	Affectation des espaces commerciaux.....	10
4.3.	Réaménagement de la place de l’Horloge et de la façade de l’Horloge	11
5.	Procédure	11
6.	Communication	12
7.	Planification/calendrier	13
8.	Coût des travaux.....	13
9.	Projections financières	15
10.	Régionalité des entreprises/localisation des maîtres d’état	15
11.	Impact sur l'environnement.....	16
12.	Autres sujets abordés	17
12.1.	Cybersécurité.....	17
12.2.	Surveillance des chantiers	17
13.	Suivi des observations et recommandations de la commission de gestion 2023	17
14.	Recommandations de la commission de gestion 2024	18
15.	Autres réponses de la Municipalité à la lecture du rapport de Gestion	19
16.	Conclusions	20

1. Préambule

La Commission de gestion a souhaité examiner la conduite du projet lié au préavis municipal n°08/08.2022, portant sur la rénovation des bâtiments ECA 258 et 259 ainsi que la place de l'Horloge, et la création d'espaces commerciaux. La commission a choisi cet objet car il s'agit d'un lieu emblématique de notre commune et d'un projet d'envergure porté par la Municipalité et approuvé par le Conseil communal.

Ce rapport vise à analyser les étapes de planification, de décision et d'exécution des travaux jusqu'à fin 2024, en mettant en lumière les défis rencontrés, les choix effectués et l'impact global de l'opération sur le patrimoine et les finances communales.

L'origine de ce projet remonte à l'acquisition des bâtiments en 1997, suivie de plusieurs tentatives de valorisation, notamment à travers une étude en 2015 sur la création d'une maison du tourisme et de chambres d'hôtes, qui a finalement été abandonnée. Face à une dégradation progressive des bâtiments et à leur sous-utilisation, la Municipalité a relancé en 2021 un projet de rénovation plus ambitieux. Celui-ci visait non seulement à réhabiliter ces immeubles historiques, mais aussi à redynamiser le centre du bourg en créant de nouveaux espaces commerciaux et résidentiels.

Le préavis proposait ainsi une enveloppe budgétaire initiale de 3'500'000 CHF, portée à 3'650'000 CHF après intégration d'une solution énergétique plus durable.

2. Bâtiment

Dans ce chapitre, la commission a étudié les différents points en lien direct avec les travaux de la rénovation des bâtiments « ECA 258 – Pont-Levis 14 » et « ECA 259 – Grand’rue 1 ».

2.1. Suivi de chantier

La Municipalité nous a transmis les PV de chantier n°00 – 08.11.2023 (séance de coordination) à n°44 – 29.01.2025. Nous avons traité les 40 PV de chantier concernant 2024. Leur forme est bien adaptée. Nous avons notamment analysé les convocations et présences de la commune y figurant.

Dans notre analyse, nous n’avons pas comptabilisé la commune lorsqu’elle avait le rôle d’« organe de surveillance », tel qu’il en est sur tout autre chantier, et/ou celui de « fournisseurs de service (eau / EC etc.) ».

Nous nous sommes cantonnés à la commune avec son rôle de « Maître de l’ouvrage » ou MO.

Selon notre compréhension, 3 entités sont mentionnées dans le PV, en tant que représentants de la commune, qui exerce la fonction de MO.

- 000 - Maître d'ouvrage Commune de Saint-Prex
- 000 - Municipal - SBât Jan von Overbeck - Commune de St-Prex
- 000 - Chef de service SBât Tommaso Melchiorre - Commune de St-Prex

En 2024, les convocations et présences du MO relevées dans les PV sont :

Qui	Convocations	Présences
Maître d'ouvrage Commune de Saint-Prex	1	1
Municipal - SBât Jan von Overbeck	1*	0
Chef de service SBât Tommaso Melchiorre	2*	1

*une convocation est mentionnée dans le PV n°28 pour une séance du 21.08.24 qui finalement n’a pas eu lieu. Aucune mention n’est faite dans les PV concernant l’annulation de cette séance !

La commission de gestion rejoint la municipalité dans son assertion que les séances de chantier ont comme but premier l’organisation des différents prestataires d’un même ouvrage par les architectes en charge. La commission s’est étonnée de la faible fréquentation des séances de chantier par la Municipalité, respectivement l’administration. Cela en rapport avec un chantier relativement complexe.

La commission a pris note de la réponse de la Municipalité que de nombreuses interactions entre la DT et le MO ont eu lieu en parallèle, cependant, il n’en est fait mention qu’une seule fois dans les PV (PV n°34 – 02.10.2024, page 5).

Remarque : La faible présence du MO aux séances de chantier interpelle la commission quant aux interactions nécessaires avec la DT sur des chantiers impliquant des réactions et décisions, voire des anticipations techniques ou financières. La délégation à la DT n’est-elle ici pas exagérée ?

2.2. Amendement « pompe à chaleur sol-eau (géothermie) »

Le projet de la Municipalité prévoyait l’installation d’une chaudière à gaz comme solution avantageuse en termes de simplicité, de faible coût d’installation, de performance et de mise en œuvre, option qui constituerait une solution transitoire « acceptable » selon l’échéance de mise à disposition du CAD (chauffage à distance).

Dans son rapport du 26.09.2022, la commission ad hoc a proposé un amendement stipulant que “le système de chauffage mis en place dans le cadre de ces travaux soit en priorité un chauffage

À fin 2024, les sondes n'étaient pas encore réalisées. Le projet prévoit l'implantation de 3 sondes géothermiques de 270 mètres dans la zone de la place. La pompe à chaleur sera située dans le sous-sol du bâtiment ECA 103 (La Belle Suisse). Des conduites de chauffage "à distance" alimenteront les bâtiments ECA 258 et 259.



Figure 1 Plan d'enquête complémentaire 25.05.2023 - Mosini et Caviezel SA (prévoyant 4 sondes !)

¹ Voir courrier Synthèse CAMAC pour PAC géothermie n°224727 / rj

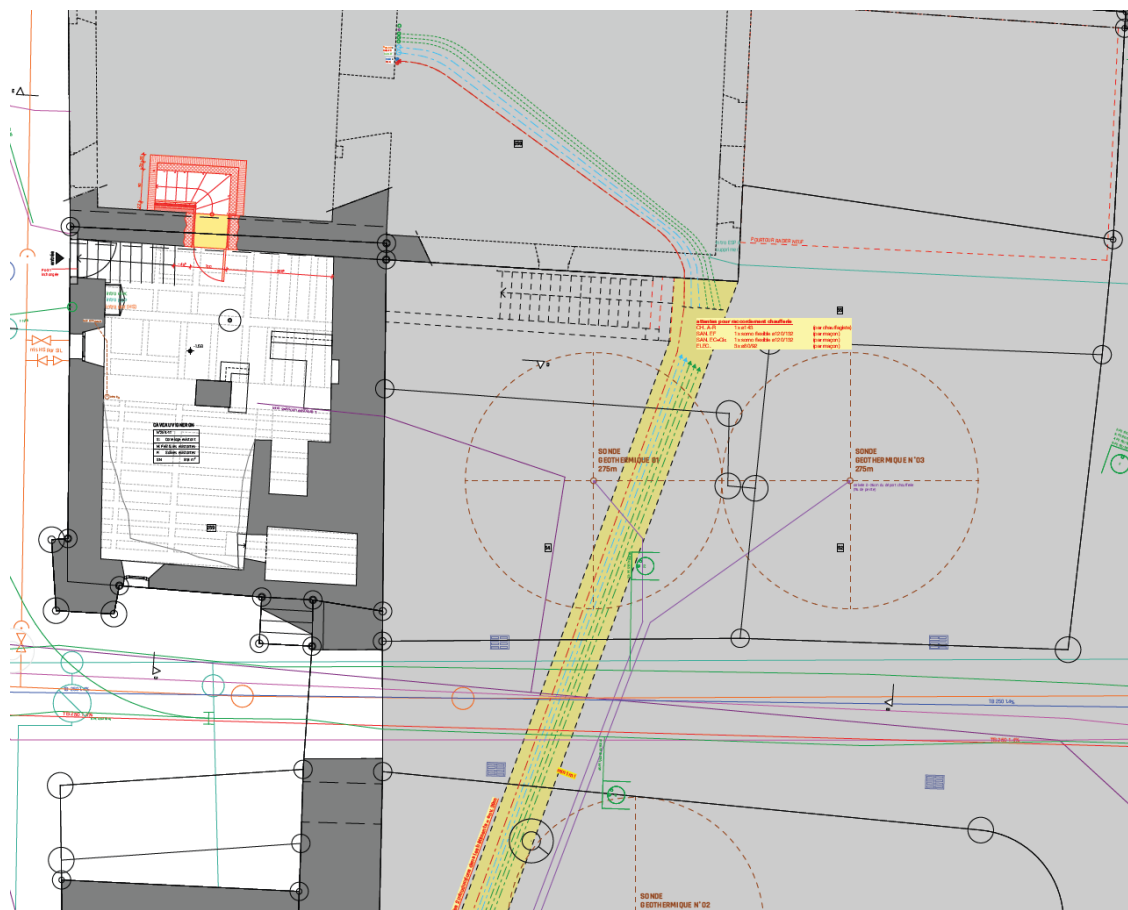


Figure 2 Extrait plan 51-50-1-F sous-sol 29.01.2025 (implantation des 3 sondes avec fouilles pour conduites)

2.3. Analyse amiante

Dans la cadre des travaux de rénovation liés au préavis 08/08.2022, trois bâtiments ont fait l'objet d'analyse amiante. Ces analyses ont été réalisées par Bâti-Conseils Sàrl, en collaboration avec le Laboratoire d'Analyses Analysis Lab SA.

Rue Couvaloup 5, 1162 Saint-Prex, Parcelle N° : 2, ECA N° : 103

Ce bâtiment a été analysé car le nouveau système de chauffage (PAC) des deux autres bâtiments sera installé au sous-sol de celui-ci.

Il a été repéré 4 éléments contenant de l'amiante.²

Rez-de-chaussée	Accès à l'appartement	Colle de carrelage (encollé)
1er étage	Appartement mur intérieur	Crépi
1er étage	App. WC douche	Colle de carrelage (sous linoléum)
Toiture	Sous couverture	Fibrociment

² Rapport diagnostic des polluants de construction « Avant travaux » N° de dossier 2305-7820-2 du 06.11.2023

Nous constatons qu'il n'y a rien à signaler dans le local concerné par les travaux.

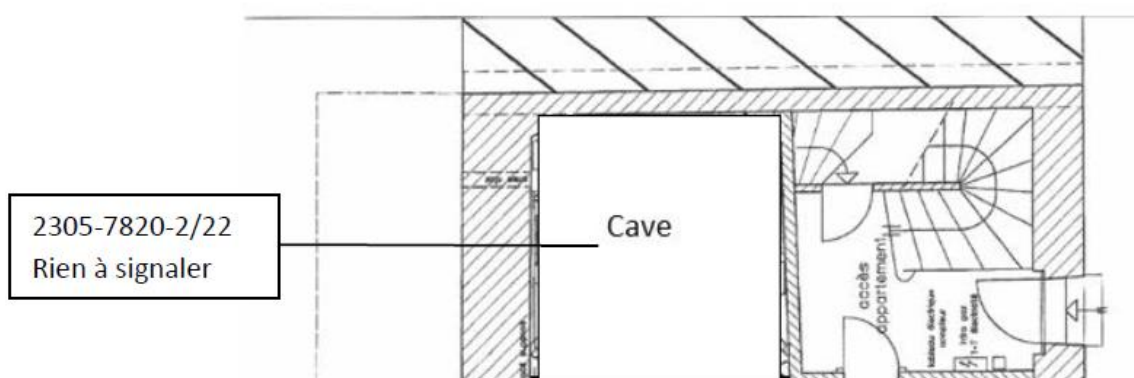


Figure 3 Extrait rapport N° de dossier 2305-7820-2 du 06.11.2023

Rue du Pont-Levis 14, 1162 Saint-Prex, Parcelle N° : 55, ECA N° : 258

Il a été repéré 4 éléments contenant de l'amiante.³

Sous-sol	Cave, boiler	Isolation
Sous-sol	Cave, compresseur	Isolation
Rez-de-chaussée	Chaufferie, chaudière + boiler (1982)	Isolation
1er étage	Hall d'entrée	Colle de dallette vinyle

Grand'Rue 1, 1162 Saint-Prex, Parcelle N° : 54, ECA N° : 259

Il a été repéré 4 éléments contenant de l'amiante.⁴

Rez-de-chaussée	Cuisine	Colle de carrelage
Rez-de-chaussée	Cuisine	Colle de plinthe
1er étage	Salle de bains	Colle de faïence
1er étage	Hall	Colle de carrelage

N'ayant trouvé, ni dans les PV de chantier ni dans les documents, mention d'éventuelles mesures de protection mises en place, nous avons questionné la commune qui nous a indiqué que, comme les éléments amiantés étaient restreints et ciblés, des mesures particulières n'étaient pas nécessaires.

2.4. Respect LHand

Toutes les mesures architecturales ont été prises pour garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite dans les espaces « bar, vinothèque et caveau » du rez du bâtiment « ECA 258 – Pont-Levis 14 ».

³ Rapport diagnostic des polluants de construction « Avant travaux » N° de dossier 2205-7034-1 du 03.06.2022

⁴ Rapport diagnostic des polluants de construction « Avant travaux » N° de dossier 2205-7034-2 du 03.06.2022

L'accès principal est prévu à niveau depuis la place de l'horloge dans la zone « bar ». De là, une rampe avec une pente de 6% permet d'accéder aux zones « vinothèque et caveau » qui sont 30cm en contrebas.

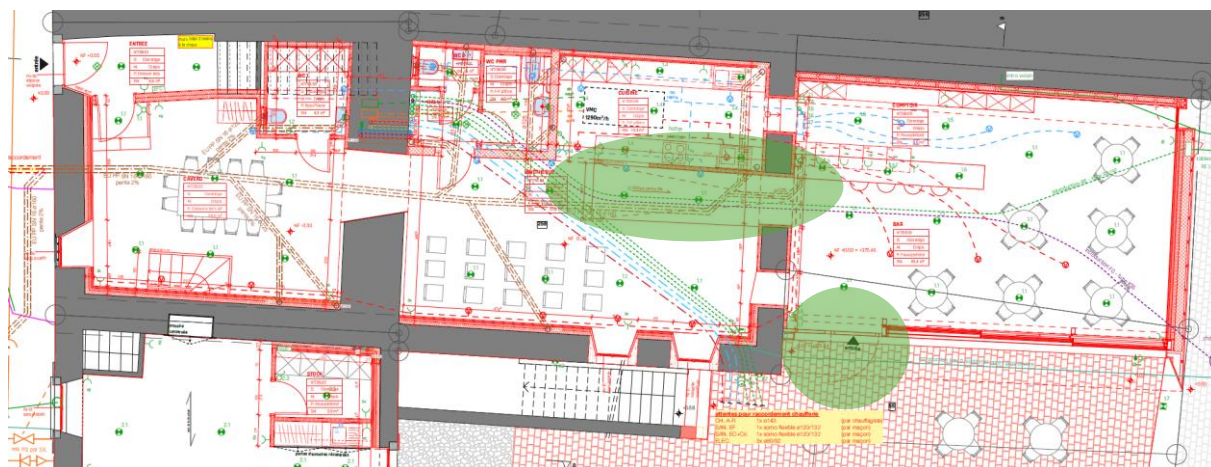


Figure 4 Extrait plan 51-50-2-F Rez 29.01.2025 - : accès mobilité réduite possible

En revanche, en ce qui concerne la zone commerciale au rez du bâtiment « ECA 259 – Grand'rue 1 », l'accès ne sera pas possible avec une chaise roulante ou un rollator, les deux entrées étant pourvues d'escaliers.

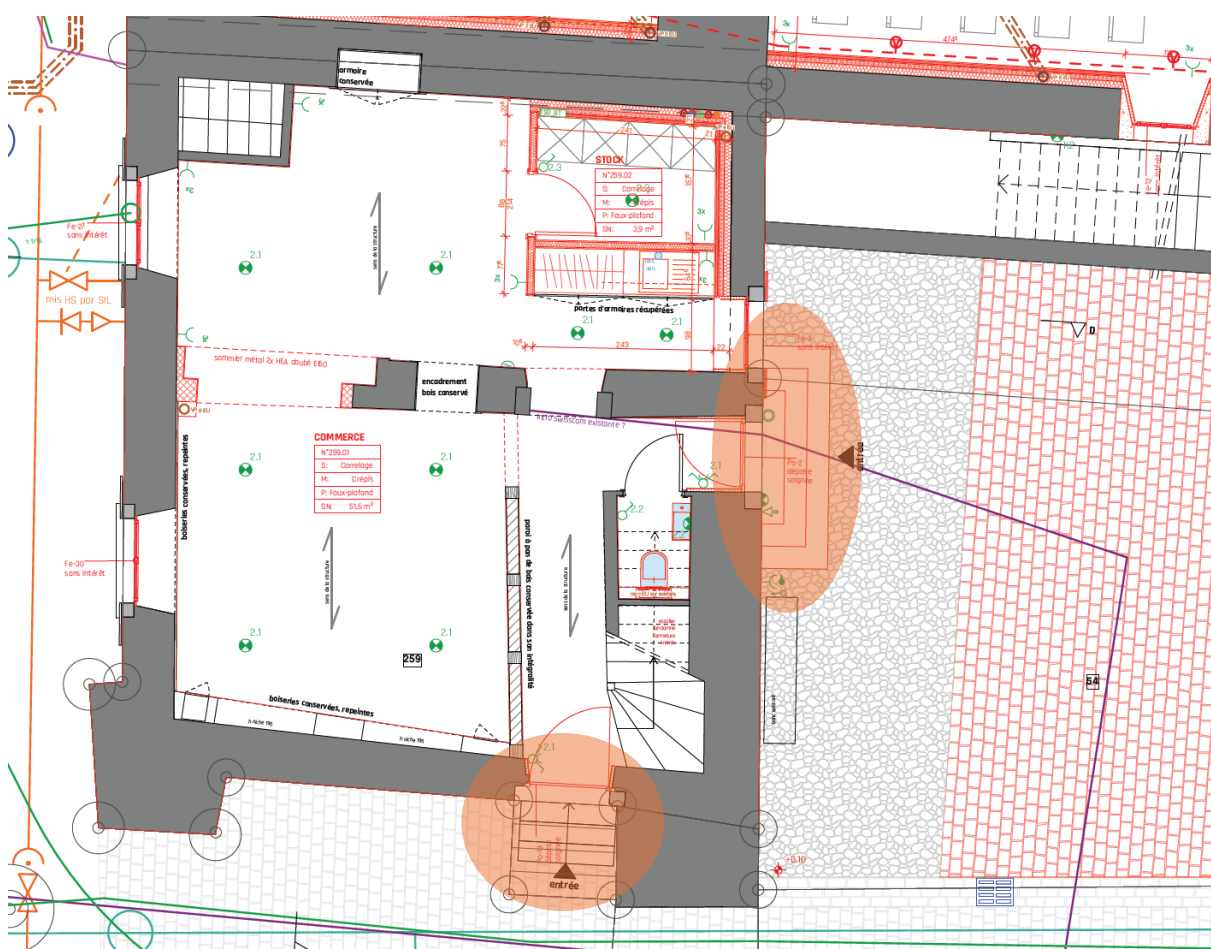


Figure 5 Extrait plan 51-50-2-F rez 29.01.2025- en orange : accès mobilité réduite impossible

2.5. Imprévus principaux rencontrés en 2024

S'agissant de travaux de rénovation « complexes » la commission de gestion s'est renseignée auprès de la municipalité (et par ricochet du bureau d'architecte), pour connaître les principaux imprévus sur le chantier en 2024. Voici la liste des informations obtenues.

- Protection de certaines poutres
- Conservation de l'escalier en pierre intérieure (rez bâtiment « ECA 259 – Grand'rue 1 »).
- Aspect final des façades / crépis extérieurs
- Chauffage
- Conservation de menuiseries
- Etat de la charpente qui a nécessité davantage de renforcement que prévus

3. Aspect architectural

La commission de gestion salue la volonté de la Municipalité de préserver et de valoriser le patrimoine historique de Saint-Prex. Ce type de projet est un vrai défi tant au niveau du planning, que du budget des travaux, par l'apparition d'imprévus en lien avec la rénovation et la préservation du patrimoine. La Municipalité a pour cela fait appel à un bureau d'architectes spécialisés dans la rénovation de bâtiments protégés, afin d'anticiper ces aléas.

L'intervention de l'archéologue cantonal a notamment introduit un délai important.

Dans les remarques formulées par les différents départements cantonaux, force est de constater une prédominance du département en charge du patrimoine. En dehors d'une divergence entre la Municipalité et le Patrimoine concernant l'aspect de la façade de l'Horloge, les recommandations cantonales ont été respectées par le projet.

La commission a eu accès à de nombreux échanges avec le département du patrimoine est intense, son examen fait apparaître la quantité impressionnante à remplir pour obtenir l'agrément sur les restaurations envisagées, mais également des demandes détaillées à prendre en compte dans le cadre de la mise en œuvre. L'ensemble de contraintes pour un projet de restauration d'un bâtiment d'envergure cantonale et nationale interpelle quant aux engagements financiers consentis par notre Commune pour respecter les objectifs patrimoniaux.

4. Rénovation et affectation des espaces

4.1. Rénovation des bâtiments communaux de la Place de l'Horloge

Le préavis 08/08.2022 comprend la rénovation des bâtiments situés sur la place de l'Horloge - dont l'état est critique -, mais vise aussi à redynamiser cette zone stratégique en intégrant des espaces commerciaux et en réaménageant l'espace public. Il s'inscrit dans une volonté de préservation du patrimoine tout en favorisant une attractivité accrue du centre historique. La partie du projet liée à la rénovation des bâtiments et notamment la création d'appartements de location, est respectée. Le résultat semble tendre vers des locatifs attractifs, tant par leur cachet, que par leurs dimensions. Les recommandations émises par le département de l'énergie et du patrimoine ont été respectées, ainsi que l'amendement émis par la commission ad'hoc concernant les énergies renouvelables.

4.2. Affectation des espaces commerciaux

Le projet prévoit la création de plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments rénovés. Cependant, l'affectation spécifique de ces locaux n'avait pas encore été définitivement arrêtée fin 2024. Parmi les options envisagées, un commerce de type « bar-vinothèque » a été mentionné, bien que cette option soit contraignante en raison des exigences techniques associées (ventilation, sécurité, mobilier spécifique). La commission ad'hoc au préavis 08/08.2022 a recommandé par ailleurs que l'espace commercial du Pont-Levis 14 devienne un lieu de vie chaleureux, avec une mise à disposition du caveau pour la population et les associations locales.

Même si le loyer perçu pour la location des locaux commerciaux a été comptabilisé pour évaluer le rendement du bâtiment, son prix dépendra du type d'affectation. La commission de gestion est d'avis qu'en cas de sous-occupation des locaux leur mise à disposition de la population pour des besoins spécifiques serait envisageable. Dans le cadre d'une réponse à une demande ou un besoin de la population, une mise à disposition en dessous du prix du marché ne serait pas choquante dans le cadre de locaux communaux selon l'avis de la Commission de Gestion.

Dans le contexte de nombreux locaux commerciaux inoccupés dans la région et l'aspect saisonnier du tourisme à St-Prex, la possibilité de gérer des locaux vides en les mettant par exemple à disposition des sociétés locales n'a pas été évoquée dans le projet, mais pourrait répondre à la mission de la Commune de répondre au besoin de ses habitants.

La Commission de gestion relève que, concernant le processus de sélection pour l'attribution du mandat d'exploitation des locaux à vocation de restauration, le Municipal en charge du dossier exerce également une activité similaire à proximité. La commission ne peut pas se départir du sentiment qu'un conflit potentiel d'intérêt pourrait intervenir et, dans ce contexte et par principe, verrait favorablement que cette partie du dossier soit menée par un municipal non impliqué.

4.3. Réaménagement de la place de l'Horloge et de la façade de l'Horloge

Dans le cadre des travaux prévus par le préavis 08/08.2022, la place de l'Horloge devait également faire l'objet d'une réfection. La commission ad'hoc avait émis la proposition de demander à la Commission consultative de se prononcer sur l'aménagement de la place. Le préavis avait prévu le remplacement des pavés actuels, bien que la possibilité de les conserver reste ouverte. Les fontaines actuelles devaient être supprimées, avec une récupération possible d'une fontaine existante située au Coulet, ainsi qu'un jeu d'eau et de lumière. Ce réaménagement visait à moderniser l'espace tout en préservant son caractère patrimonial, en accord avec les recommandations du service des Monuments et Sites.

Malheureusement, la partie du budget prévue pour l'aménagement de la place a été allouée à d'autres postes excédentaires, notamment le gros œuvre, en raison du dépassement budgétaire global (voir §8). La Commission de gestion relève que, même si le budget du préavis est maintenu, le livrable tel que proposé dans le préavis diverge du préavis, avec l'abandon du réaménagement de la place et la réfection de la façade de l'horloge. Ces postes devront être réalisés dans le cadre d'un nouveau préavis.

5. Procédure

La procédure de mise en place d'un tel projet, telle qu'elle est prévue par la loi a été respectée. Le préavis émis par la Municipalité a été modifié par un amendement proposé par la Commission ad'hoc, puis accepté par le Conseil communal. Le budget présenté dans le préavis avait été fait sans s'appuyer sur des soumissions avec l'argument de l'urgence du projet.

Un permis de construire a ensuite été déposé. On observera que la Commission consultative d'urbanisme n'a pas été impliquée durant la procédure, bien que la commission ad'hoc en avait émis le souhait et que ce soit l'usage.

Des appels d'offre ont été réalisés pour les travaux concernés par chaque poste ; certains, de gré à gré, et d'autres, sur invitations, en fonction des montants envisagés.

Nous avons pu analyser certaines adjudications sur invitation, et il nous semble que celles-ci ont été menées en bonne et due forme, avec, à chaque fois, des demandes à plusieurs prestataires régionaux.

Aucun appel d'offre concernant l'exploitation des locaux commerciaux n'avait été effectué à fin 2024.

6. Communication

Malgré le vœu de la commission ad'hoc de communiquer régulièrement sur l'avancée des travaux, la commission de gestion constate une communication lacunaire concernant ce projet. Des interrogations ont émergé de la population concernant le retard pris sur le chantier et le devenir des locaux commerciaux. En effet, les travaux accusent un retard de 18 mois et le projet concernant les locaux commerciaux n'a pas été communiqué jusqu'ici, en dehors d'un projet-travail d'étudiants de l'EHL.

Remarque : Dans le cadre d'un chantier complexe comme celui-ci, très visible et impactant, le Commission aurait attendu une communication plus active sur l'avancée des travaux, d'autant que c'était le vœu de la Commission ad'hoc et que cela fait partie de la Vision 2021-2026 de la Municipalité. Des informations claires et régulières permettent de garantir une bonne appropriation du projet par la communauté et de minimiser les impacts négatifs des travaux.

7. Planification/calendrier

La Commission a constaté un retard probable de 2 ans, largement dû aux exigences des Monuments Historiques. Cependant, jusqu'à fin 2024, le retard annoncé était largement sous-estimé.

Planification

Un premier calendrier a été établi comme suit:

En cas d'acceptation du présent préavis le 28 septembre 2022 et d'obtention du permis de construire (procédure en cours), le calendrier suivant peut être envisagé:

- Automne 2022: travaux de démolitions + év. archéologie
- Hiver 2022-23: début des travaux
- Été 2023: aménagements extérieurs (place de l'Horloge)
- Automne 2023: fin des travaux
- Fin 2023: début des locations.

Figure 6 Extrait préavis 08/08.2022 - planification

8. Coût des travaux

Dans le préavis de 2022, figure un budget décomposé sommairement dans les CFC suivants :

CFC 1	Travaux préparatoires	Fr.	100'000.00
CFC 2	Bâtiment	Fr.	2'017'000.00
	ECA 258 – Pont-Levis 14 – Établissement	Fr.	505'000.00
	ECA 258 – Pont-Levis 14 – Appartements	Fr.	860'000.00
	ECA 259 – Grand-Rue 1 – Commerce	Fr.	200'000.00
	ECA 259 – Grand-Rue 1 – Appartement	Fr.	380'000.00
	Façade tour de l'Horloge (ECA 102 + 103)	Fr.	72'000.00
CFC 29	Honoraires (architectes, ingénieurs, spécialistes)	Fr.	360'000.00
CFC 4	Aménagements extérieurs (Place de l'Horloge)	Fr.	240'000.00
CFC 5	Frais secondaires, taxes	Fr.	100'000.00
CFC 9	Ameublement et décoration	Fr.	200'000.00
+	Divers et imprévus	Fr.	232'800.00
Sous-total HT		Fr.	3'249'800.00
TVA 7.7%		Fr.	250'200.00
Total TTC		Fr.	3'500'000.00

Figure 7 Extrait préavis 08/08.2022 - budget décomposé par CFC

Un « contrôle du coût » au 12.12.2024 a été transmis par l'architecte "Bona & Bally architectes" à la Municipalité.

12/12/2024

Contrôle du coût

21-415 St-Prex / Rénovation des bâtiments ECA 258 et 259

CFC	Désignation	Entreprise	DG	Transferts	Renchériss.	DG rév. TTC	Provision TTC	Contrats + aven.	Paielements	Coût prob. TTC	Etat du coût TTC
1	Travaux préparatoires		131'000.00	19'076.05		150'076.05	4'040.00	104'971.95	101'048.30	154'011.95	3'935.90
2	Bâtiment		3'024'000.00	146'621.70		3'170'621.70	53'000.00	2'725'608.90	1'039'595.35	3'200'312.65	29'690.95
4	Aménagements extérieurs		240'000.00	1'860.05		241'860.05			21'860.05	241'860.05	
5	Frais secondaires		280'000.00	-172'557.80	12'000.00	119'442.20	-48'000.00	5'002.20	5'002.20	71'444.40	-47'997.80
6	Subventions		-100'000.00			-100'000.00	15'000.00			-85'000.00	15'000.00
9	Ameublement et décoration		75'000.00	5'000.00		80'000.00				80'000.00	
Total général			3'650'000.00		12'000.00	3'662'000.00	24'040.00	2'835'583.05	1'167'505.90	3'662'629.05	629.05

Figure 8 Bona & Bally architectes - Contrôle du coût 12.12.2024

La répartition par CFC lors de la rédaction d'un préavis étant relativement sommaire, la Commission a souhaité comparer les coûts affichés en décembre 2024 avec ceux annoncés dans le préavis :

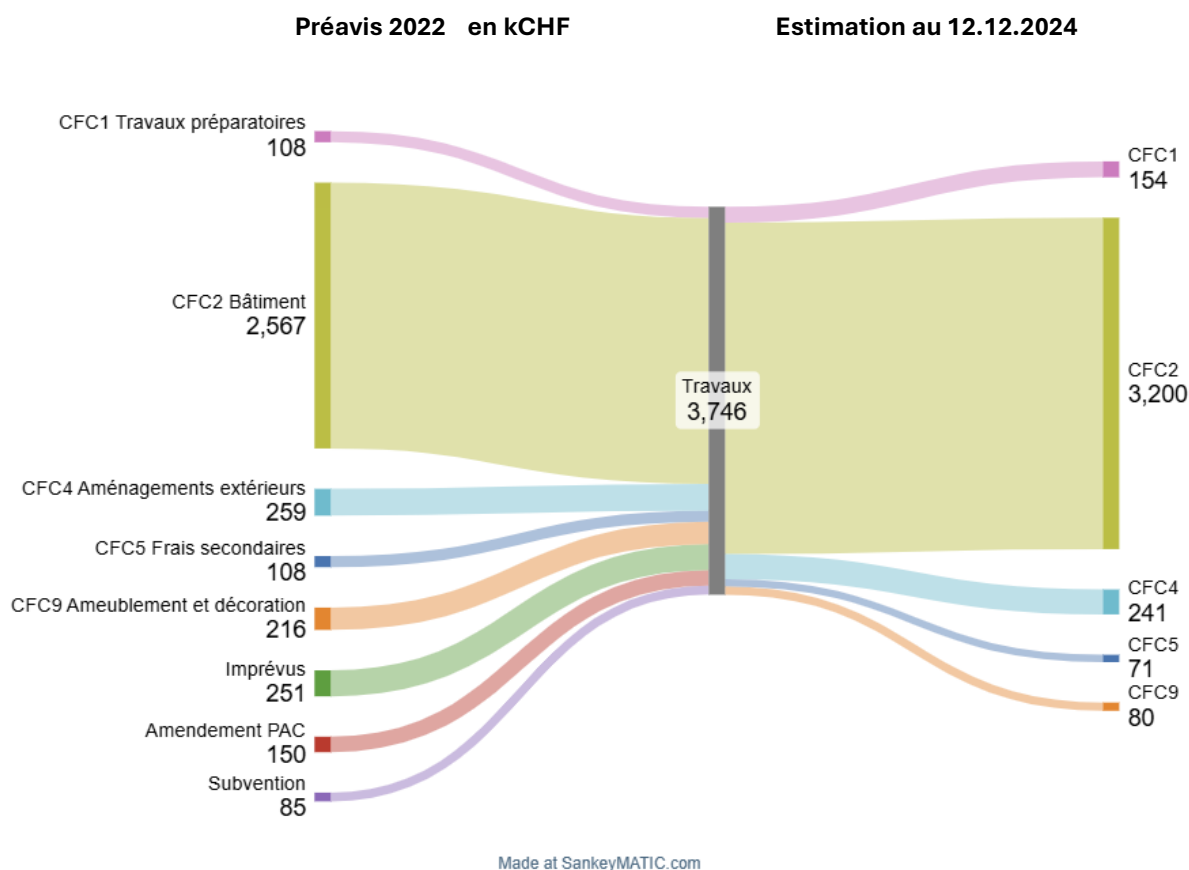


Figure 9 Bona & Bally architectes - Contrôle du coût 12.12.2024

Il ressort de cette comparaison que :

- La subvention estimée de 85 kCHF a été intégrée dans le budget du projet contrairement aux règles communément admises pour les préavis,
- Le gros œuvre (CFC2) a largement dépassé l'estimation initiale,

- Au 12.12.2024, les 6% de réserve étaient déjà entièrement utilisées,
- 62% du CFC9 (Ameublement et Décoration) a été affectée au CFC2.

Réponse de la Municipalité

« Le poste réserve et imprévus est de Fr. 232'000 (6.6%), ce qui est de fait trop bas. Le budget du préavis était basé sur un devis général (phase SIA 32), avec une marge d'incertitude de $\pm 10\%$, comme le veut l'usage à ce stade, et non sur des offres fermes.

À la réception des premières offres, certains postes ont dépassé les estimations, d'autres étaient plus favorables. L'objectif est toujours resté l'équilibre global, en mobilisant notamment des réserves (CFC 583).

Il n'est donc pas pertinent de comparer directement le CFC 2 d'un devis général à un contrôle des coûts actualisé. »

Figure 10 Réponse écrite de la Municipalité de St-Prex, du 5.5.2025 - coût des travaux

Du point de vue de la commission, se basant sur l'état d'avancement des travaux et sur le résultat du contrôle des coûts, il apparaît impossible, en décembre 2024, de respecter le budget de CHF 3'650'000, et ce, bien que certains postes aient été revus à la baisse, voire supprimés.

On soulignera que la Commission des finances avait d'emblée émis une inquiétude quant au budget d'une rénovation de cet ordre. Si le dépassement s'explique par la complexité de la rénovation et par les inconnues et contraintes liées aux Monuments Historiques, la commission de gestion estime que la communication sur le dépassement et sur la réaffectation des CFC a été insuffisante.

9. Projections financières

La Commission s'est interrogée sur la durée d'amortissement du coût des travaux.

Les locataires seront de 2 types :

- Commerciaux : il ne fait aucun doute que les loyers estimés dans l'étude de l'EHL ne pourront pas être obtenus, compte tenu de la disposition et de la faible clarté des locaux.
- Habitants : En respectant les contraintes des Monuments Historiques, les appartements prévus dans ces bâtiments sont de taille respectable et ont beaucoup de cachet. Les loyers attendus⁵ se destinent à des revenus plutôt aisés. Cependant, ils ne permettent pas dans l'état actuel du budget, d'assurer un rendement immobilier, même faible

La commission regrette de ne pas avoir rencontré davantage de projections financières. Le respect historique de ces objets emblématiques de la Commune, dont une partie, rappelons-le, était au bord de l'écroulement, a une valeur importante, mais il aurait été intéressant d'en connaître le coût.

10. Régionalité des entreprises/localisation des maîtres d'état

Sur la base du fichier de contrôle des coûts, la commission a souhaité quantifier la participation des entreprises locales aux travaux. La carte ci-dessous permet de visualiser la bonne représentation des entreprises locales.

⁵ Ils ne peuvent être communiqués dans ce rapport pour des raisons de confidentialité

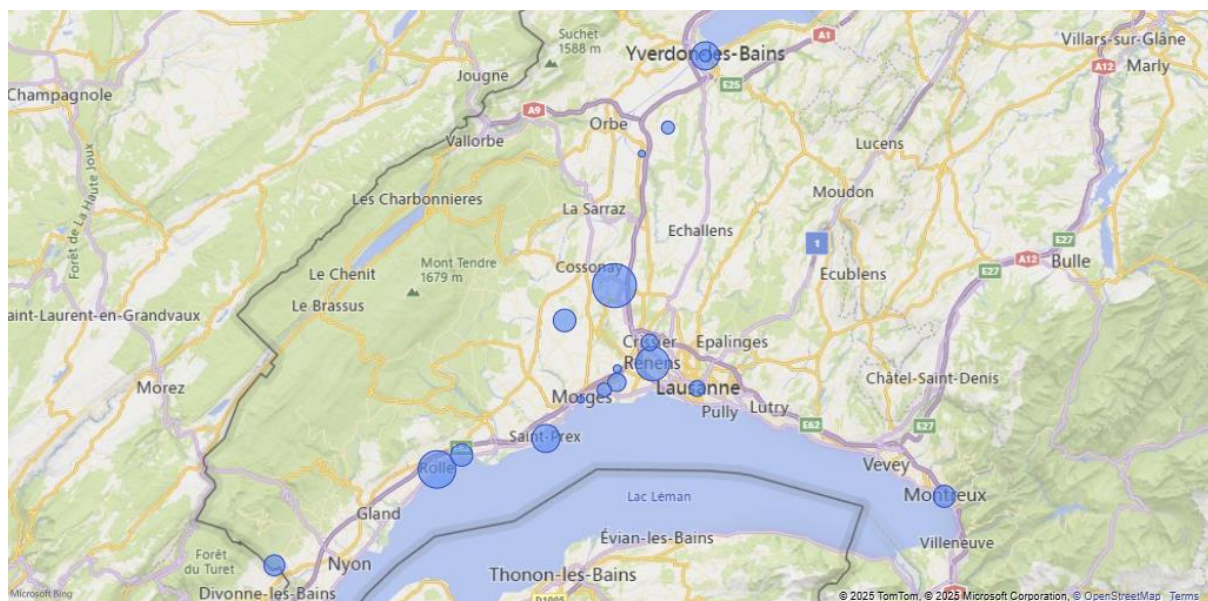


Figure 11 Répartition géographique des 2'900'000 CHF engagés au 12.12.2024 (chaque cercle est centré sur le siège social de la société adjudicataire et sa surface représente le montant du marché).

La Municipalité semble ici avoir utilisé la marge de manœuvre à sa disposition pour sélectionner des entreprises régionales ; Nous nous réjouissons de constater que la totalité des entreprises adjudicatrices sont vaudoises !

11. Impact sur l'environnement

Le projet a inclus la mise en place d'un chauffage par pompe à chaleur géothermique, afin de répondre aux objectifs environnementaux de la commune. Cette solution, bien que plus coûteuse que le chauffage au gaz, a permis de réduire l'empreinte carbone du projet tout en garantissant une efficacité énergétique durable. Cette mesure, combinée à une importante isolation thermique intérieure a permis aux bâtiments de nettement améliorer la valeur de leurs CECB. L'économie en termes d'énergie et l'obtention de subventions cantonales en lien sont salués par la Commission.

12. Autres sujets abordés

12.1. Cybersécurité

La commission a demandé à la municipalité :

- Qui est responsable de la sécurité informatique au niveau de la commune.
- Si la municipalité a entamé une démarche de labellisation/certification de son organisation (cybersafe par exemple) en termes de cybersécurité ?
- Dans la mesure où elle n'aurait pas été labellisée, quelles mesures de contrôle ont été prises : audit de sécurité, penetration test, campagnes de phishing.. ? Quels ont été les résultats ?

Réponse de la Municipalité :

Logione est notre prestataire informatique, et est responsable de la sécurité informatique de la Commune.

Non, nous n'avons pas démarré de labellisation/certification en termes de cybersécurité. Par contre, nous améliorons constamment notre sécurité informatique au travers de différentes approches. Des campagnes de phishing sont organisées régulièrement. Nos résultats sont dans la norme. Les utilisateurs qui se font piégés suivent des formations.

M. Hennard est à disposition pour en parler de vive voix.

Figure 12 Réponse écrite de la Municipalité de St-Prex, du 5.5.2025 - cybersécurité

La Commission rappelle que l'externalisation des prestations informatiques ne permet ni d'externaliser les responsabilités, ni de les déléguer. A défaut de faire labelliser la sécurité de ses systèmes d'information, un certain nombre de règles sont préconisées⁶.

12.2. Surveillance des chantiers

Nous avons examiné les rapports de contrôle de sécurité du chantier des bâtiments ECA 258 et 259. Ces rapports de contrôle récapitulent les constatations relevées à la suite de visites, selon une liste de points de contrôles. De légères lacunes ont été signalées, mais, à nos yeux, il n'y a pas de problèmes graves.

Nous avons interrogé la Municipalité, de manière plus globale que le chantier des bâtiments de la place de l'horloge, quant aux liens liant notre commune et Masotti Associés SA, l'entreprise mandatée pour le contrôle de tous les chantiers. Nous avons également consulté ce contrat.

Nous encourageons la Municipalité à revoir ce contrat, afin de spécifier un minimum de visites à effectuer en fonction de la taille des chantiers, afin de s'assurer d'une équité de traitement à chaque construction.

13. Suivi des observations et recommandations de la commission de gestion 2023

La commission a constaté que la Municipalité a intégré un suivi des observations et remarques de la précédente commission de gestion dans son rapport de gestion. Nous la félicitons pour cette initiative bienvenue et l'encourageons à le faire systématiquement.

⁶ https://cybercrimepolice.ch/uploads/Guide-a-l'intention-des-communes_Prevenir-les-cybercrimes.pdf

Sur la question de la sécurité aux alentours et sur le chemin de l'école, la commission de gestion relève, et regrette toutefois, que seul l'aspect de la dépose minute a été répondu et non celui de la sécurité sur le chemin de l'école.

14. Recommandations de la commission de gestion 2024

Les éléments ci-dessous ont été sélectionnés comme des points jugés prioritaires et parmi les points marquant lors des questions, visites et enquêtes :

La Commission de gestion recommande de :

- Poursuivre l'effort de préservation et de valorisation du patrimoine bâti de Saint-Prex.

Réponse de la Municipalité :

Nous nous investissons dans la préservation et la valorisation du patrimoine bâti depuis longtemps et allons poursuivre de cette manière.

- Impliquer davantage les commissions consultatives et les entités liées aux projets.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité prend acte de cette remarque. Les commissions sont convoquées en fonction de l'avancement des projets, pour garantir une pertinence de leur présence et amener une vision adéquate au moment opportun. Pour ce qui concerne la CCU, celle-ci n'est activée qu'en fin de processus – comme pour les réalisations de propriétaires privés –, car elle est amenée à se déterminer sur des aspects visibles, comme les coloris des façades ou des volets, les matériaux des portes ou des encadrements de fenêtres, l'emplacement et le modèle de boîte aux lettres et bien d'autres choses. Il ne s'agit bien sûr que de quelques exemples.

- Élaborer un business plan pour de tels objets, afin d'avoir une vision plus aboutie des risques et chances et de connaître le seuil de rentabilité (Libre ensuite à la Municipalité et au conseil d'y déroger pour des aspects patrimoniaux, durables, exemplarité, sociaux, etc.)

Réponse de la Municipalité :

Nous devons nous efforcer d'avoir une rentabilité des locations des bâtiments communaux. Il ne nous appartient pas de faire le business plan du prestataire potentiel, mais nous pourrions l'évaluer dans la phase de l'élaboration du contrat de location

- Augmenter les divers et imprévus dans le cas de rénovation, d'autant plus quand il s'agit de bâtiments classés au patrimoine.

Réponse de la Municipalité :

Cette remarque est totalement justifiée. Les divers et imprévus ont été sous-estimés dans le chantier de l'Horloge, ce que plusieurs prestataires nous ont confirmé.

- Mettre en place un plan de communication structuré afin d'assurer une information transparente et régulière auprès des parties concernées, surtout pour les projets avec des dépassement de budget et/ou modification des livrables, ainsi qu'une communication claire sur les retard pris sur de tels chantiers.

Réponse de la Municipalité :

Nous n'avons communiqué qu'à deux reprises pour cet objet. Pour rappel, en *juin 2024* : résultats du projet de l'Ecole hôtelière, en avril 2025 : travaux et gestion de la place de l'Horloge. Nous avons pris bonne note et reverrons notre manière de communiquer.

- Mettre en place une procédure permettant d'éviter les conflits d'intérêt en termes d'attribution de mandats par l'exécutif.

Réponse de la Municipalité :

Cette question est légitime. C'est d'ailleurs pourquoi nous avons décidé que toutes les décisions seraient systématiquement prises en séance de Municipalité.

- Améliorer son concept de cybersécurité : L'externalisation des prestations informatiques ne permet ni d'externaliser les responsabilités, ni de les déléguer.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité s'appuie sur un mandataire externe pour bénéficier de l'expérience d'un professionnel pour les solutions informatiques. Elle suit ses recommandations en matière de cybersécurité. Il est évident qu'en cas de problème, la Municipalité portera seule la responsabilité.

15. Autres réponses de la Municipalité à la lecture du rapport de Gestion

La Municipalité a répondu à d'autres remarques ou étonnements apparus dans le rapport :

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité a pris note de votre étonnement quant à la faible fréquentation des séances de chantier. Comme indiqué, le municipal et le chef de services ont choisi de privilégier une communication bilatérale avec la direction des travaux, via différents canaux (entretiens téléphoniques, réunions hors des séances de chantier, échanges de courriels). Cependant, et pour rejoindre la remarque de la commission de gestion, la Municipalité, dans sa séance du 2 courant, a décidé de recommander à l'avenir qu'un chef de service ou un municipal prenne part à toutes les séances de chantier.

Les usages veulent que les subventions ou les participations de tiers ne soient pas déduits des montants sollicités par voie de préavis. Dans le dossier de l'Horloge, la subvention a malencontreusement été intégrée dans le contrôle des coûts du bureau d'architectes. Il s'agit d'une erreur que nous regrettons et avons demandé au bureau d'architectes d'en tenir compte.

Concernant la surveillance des chantiers, le bureau de prévention mandaté par la Municipalité pour effectuer les contrôles, dispose d'une entière liberté d'action. La Municipalité ne souhaite pas exiger un nombre de passages maximum ou minimum en fonction de la taille des chantiers. Ce mandataire doit pouvoir travailler comme bon lui semble. Ses passages ont lieu à l'improviste.

16. Conclusions

En conclusion et au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le préavis municipal
- vu les comptes communaux, arrêtés au 31 décembre 2024, accompagnés du rapport de la Municipalité
- entendus les rapports des commissions chargées de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- 1) d'approuver la gestion, les comptes communaux pour l'exercice 2024, le bilan et les annexes, tels qu'ils sont présentés ;
- 2) d'approuver la création d'un préfinancement de l'amortissement de la partie SEEP du CTC de Fr. 2'800'000.00 (compte 2930.01) ;
- 3) d'approuver les principes MCH2 tels que présentés ;
- 4) d'approuver le règlement des fonds pour les rénovations visant le maintien de la valeur des immobilisations du patrimoine financier ;
- 5) de donner décharge à la Municipalité de sa gestion pour l'année 2024.

Rapport établi à Saint-Prex le 11 juin 2025

Au nom de la Commission de gestion, son Président

Yves Chevillat