



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX
COMMISSION DES FINANCES

Saint-Prex, le 16 juin 2025

Au Conseil communal de Saint-Prex

Rapport de la Commission des finances sur le préavis no 10/06.2025
Demande d'un crédit complémentaire de CHF 297'000.00 TTC pour la transformation du
projet de bar-vinothèque en bistro avec une cuisine semi-professionnelle (bâtiment ECA
n°258, place de l'Horloge)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie les 2 juin, 10 juin et 14 juin derniers, le 10 juin sur place et en présence de Monsieur Stéphane Porzi, Syndic et de M. Jan Von Overbeck, municipal ainsi que de Mme Miriam Radermacher Pilloud, déléguée du Maître de l'ouvrage et des membres de la Commission ad hoc chargée du préavis no 10/06.2025. Il a été répondu à nos diverses questions lors de cette séance ce dont nous remercions les participants.

La Commission des Finances a pu siéger à 6 lors de la séance du 2 juin, Mme Sylvie Fuchs n'a pu participer aux trois séances, Mme Maud Favre n'a pu participer aux séances des 10 et 14 juin. M. Denis Oggiano n'a pu participer à la séance du 10 juin et M. Sylvain Rodriguez n'a pu participer à celle du 14 juin. A noter toutefois que des remarques ont pu être faites par chacun des membres par échange de courriels, à charge pour le soussigné de les consolider dans le présent rapport.

Ne se penchant que sur les aspects financiers du préavis, la Commission des finances constate ce qui suit.

Le préavis décrit de manière détaillée les raisons pour lesquelles un crédit complémentaire est demandé au Conseil communal. En substance, il s'agit de bénéficier d'installations professionnelles dont il est attendu qu'elles permettent une exploitation plus performante susceptible de générer un chiffre d'affaires plus important qui permette au tenancier de faire face notamment au loyer qui lui sera facturé. A noter que le loyer prévu par la Municipalité est sensiblement le même que celui annoncé en 2022. Ces aménagements supplémentaires n'augmenteront donc pas le rendement locatif. A noter que les risques de dépassement ont été directement pris en compte dans les différents postes, de sorte que le montant soumis au vote s'entend à + 10% (soit environ CHF 30'000.-).

Lors de la séance sur place, les synergies avec l'Auberge de l'Union ont été mises en avant. La Municipalité compte ainsi sur une complémentarité entre les deux lieux de restauration qu'elle envisage ainsi confier au même restaurateur. Dans ce cadre, une partie des locaux du bistrot sera transformée en vestiaires au profit de l'Auberge de l'Union suite aux transformations envisagées dans cette même Auberge. Ce choix pourrait être payant si les synergies sont bien là. Par contre, il faut être conscient qu'en cas de séparation des deux exploitations, la partie vestiaires du projet pourrait être un handicap pour l'éventuel repreneur du bistrot de l'horloge.

Quoiqu'il en soit, après prise en compte de cet investissement supplémentaire, le tableau final de l'investissement global basé sur ce qui a déjà été présenté dans le rapport sur le préavis 09/06.2025 se présente comme suit :

Montant achat (à l'époque)	910'000
Coûts des travaux selon préavis 08.08.2022	3'500'000
Coûts rénovation Place de l'Horloge + façades donnant sur la place (patrimoine admin)	-335'000
Plus-value PAC géothermique	150'000
Dépassement selon préavis 2025 06 09	365'000
Crédit complémentaire "bistrot" selon préavis 10.06.2025	297'000
Montant déterminant	4'887'000
Etat locatif net	166'265
Frais d'entretien	0.50% 24'435
Intérêts	1.50% 73'305
Résultat net	68'525
Rendement net (hors amortissements de 3,3%)	1.40%

Le projet global passe ainsi d'un rendement net de 1,85%, selon le calcul de 2022, à un rendement net de 1,40%.

Comme cela ressort du tableau ci-dessus, le rendement locatif prévu est de CHF 166'265. Or, il est apparu lors des discussions tenues le 10 juin dernier que le loyer attendu de l'établissement « bar-vinothèque », soit CHF 58'140.-/an ou 35% du revenu locatif total, était très ambitieux, même après 3 ans d'exploitation, de sorte que la Commission des finances juge que le rendement réel de cet investissement sera très probablement inférieur au résultat qui ressort du tableau présenté ici.

Comme en 2022, la Commission des finances relève que le calcul ne prévoit pas d'amortissement (3,3%) et que l'intérêt retenu de 1,5% (le calcul de 2022 prévoyait 1,2%) laisse peu de marge de manœuvre même au vu de la baisse récente des taux.

Enfin, la Commission des finances a réduit les frais d'entretien à 0,5% de l'investissement global (le calcul de 2022 prévoyait 1%), jugeant que la forte part du gros œuvre, permettait de sortir de la règle usuelle de 1%. Si l'on part de l'idée que le montant des frais d'entretien retenu, soit CHF 24'435 pourrait couvrir les frais de remplacement des installations des bâtiments, ceci permettrait de renoncer à prendre en compte l'amortissement de 3,3%/an pour estimer le rendement de cet investissement même si ces 3,3%, soit CHF 151'470, seront bien entendu portés en déduction dans les comptes de la Commune, conformément aux règles de MCH2.

En résumé, même avec des revenus locatifs « à plein », cet investissement qui ressort du patrimoine financier sera au mieux très légèrement autoporteur économiquement mais clairement déficitaire comptablement. Il péjorera donc de manière substantielle la marge d'autofinancement du patrimoine financier.

Remarque particulière de la Commission des finances : dans la mesure où cet aménagement peut avoir un impact sur le rendement de l'exploitation, la Commission des finances recommande à la Municipalité de chercher une solution concernant l'emplacement du boiler séparé prévu dans le préavis. Si celui-ci est vraiment indispensable, il s'agirait en effet de chercher une alternative à

la solution présentée le 10 juin consistant à réduire la surface de la salle dite « des amis » pour y installer cet appareil. En effet, cette emprise est de nature à limiter son exploitation. Les surfaces « de réserve » (local vestiaires, greniers, etc.) devraient permettre d'éviter d'amputer la surface d'exploitation de cette salle.

Toutes ces considérations de la Commission des finances ne sont toutefois pas de nature à refuser le préavis pour la simple et bonne raison que nous nous trouvons à un stade du projet qui, de l'avis de la Commission des finances, contraint la Commune à aller jusqu'au bout. Au vu de la part de la plus-value (divers et imprévus compris) générée par une « professionnalisation » de l'équipement par rapport au coût total des travaux, soit 6,9%, la Commission des finances juge justifié de transformer le projet de bar-vinothèque en bistrot. Reste à espérer que le public réponde à l'appel et que l'apport de ce bistrot permette d'assurer une stabilité dans l'exploitation des deux lieux de restauration situés sur la place de l'Horloge.

En raison de ce qui précède, la Commission des finances recommande d'approuver ce préavis.

Ceci étant précisé, la Commission des finances vous invite dès lors, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- Vu le préavis municipal n°10/06.2025
- Entendu le rapport des commissions chargées de l'étudier
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité de procéder à la transformation du concept « bar-vinothèque » en bistro avec une cuisine semi-professionnelle dans le bâtiment ECA no 258 ;
2. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme globale de CHF 297'000.00 TTC ;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par un emprunt ou par les recettes courantes communales.

Pour la Commission des Finances :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Cottier'.

Nicolas Cottier, Pdt