



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX

Saint-Prex, le 12 juin 2025

Rapport de la Commission sur le préavis n° 10/06.2025 – Section des bâtiments

Demande de crédit complémentaire de Fr. 297'000.00 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 nommée par le bureau est composée de Mesdames Laurie Tornare et Adélaïde Tschanz, ainsi que de Messieurs Steve Bugnon, Yves Morand, Alexandre Wohnlich (rapporteur), Frédéric Berthoud (suppléant) et Sébastien Pittet (suppléant).

La commission s'est réunie à deux reprises, les 19 mai et 10 juin 2025, dans le Bourg, à la suite d'une visite du chantier de la place de l'Horloge, objet du présent préavis, sans la participation des suppléants.

Ces visites et ces réunions se sont tenues en présence de M. Jan von Overbeck, Municipal, et de Mme Miriam Radermacher Pilloud, mandatée par la Municipalité pour assurer la supervision du chantier de l'Horloge. La séance du 10 juin 2025 s'est également déroulée en présence de M. Stéphane Porzi, Syndic, de M. Tommaso Melchiorre, Chef de service SBât, ainsi que de plusieurs membres de la Commission des finances qui ont répondu à toutes les questions posées par les membres de la Commission. Nous tenons à les remercier chaleureusement pour la participation et disponibilité.

A noter qu'il s'agit ici d'un préavis d'urgence, au sens de l'art. 44 du règlement du Conseil communal, qui vise à pouvoir poursuivre le chantier en cours sans interruption des travaux et ainsi réduire l'impact négatif qu'un arrêt de ceux-ci pourrait avoir sur les coûts de construction et le planning général des travaux.

Préambule et description de la problématique

En 2022, via le préavis municipal n° 08/08.2022, la Municipalité a sollicité et obtenu du Conseil communal un crédit d'investissement de Fr. 3'500'000.00 pour la rénovation des bâtiments communaux n° ECA 258 et 259, ainsi que l'aménagement de la place de l'Horloge. Ce projet d'envergure, situé dans le périmètre historique du Bourg, visait à préserver le patrimoine bâti tout en dynamisant le centre du village par la création de nouveaux espaces locatifs publics et privés.

L'un des éléments majeurs de ce projet est l'aménagement, au rez-de-chaussée du bâtiment ECA n° 258 (rue du Pont-Levis 14), d'un espace commercial ouvert sur la place. Le préavis de 2022 prévoyait pour ce local une affectation de type "bar-vinothèque", en cohérence avec le patrimoine viticole de la région et l'ancien bar éphémère ouvert durant l'été à cet endroit. A rappeler, l'existence du Caveau des vigneron situé dans la cave du bâtiment de l'Horloge,

lieu emblématique de la tradition viticole de notre région. Ce local fait indirectement partie du projet de bar-vinothèque, ce qui confère d'autant plus de sens à ce dernier. Créer un lieu mettant en valeur les vins locaux sur la place de l'Horloge, dans un cadre patrimonial rénové, relève ainsi d'une démarche cohérente tant sur le plan économique que culturel et touristique.

Le projet initial de bar-vinothèque développé dans le cadre du préavis de 2022 prévoyait peu d'aménagements techniques (réchauffe-plats, cave à vins, espace de dégustation).

Objet du présent préavis

Depuis l'approbation du préavis en 2022 et les études techniques, patrimoniales et économiques approfondies qui s'en sont suivies, la Municipalité a été conduite à faire évoluer le projet initial vers une configuration enrichie, intégrant une cuisine semi-professionnelle dans une logique de bistro polyvalent. Plusieurs constats ont contribué à l'évolution du projet :

- **Offre élargie et meilleure rentabilité.** Depuis 2022, les besoins de la population locale et les retours d'éventuels exploitants ont pu être mieux évalués. Il apparaît qu'un espace polyvalent de type bistro, capable de proposer non seulement du vin, mais aussi une petite restauration (assiettes, mets chauds simples), ou encore des plats et des boissons à l'emporter, répond davantage aux attentes et serait plus fréquenté qu'une simple vinothèque. L'évolution proposée dans le présent préavis augmente le potentiel de rentabilité du futur établissement.
- **Compétitivité et attractivité.** Durant le processus de recrutement d'un nouveau tenancier pour l'Auberge de l'Union, certains candidats ont exprimé leur intérêt pour également exploiter le bar-vinothèque de l'Horloge sous la forme d'un bistro, toutefois à condition d'y disposer d'une cuisine semi-professionnelle. Ceci augmente l'attractivité et la compétitivité du lieu, ce d'autant plus considérant que le restaurant de la Croix-Fédérale sis à proximité est définitivement fermé.
- **Contraintes techniques et réglementaires identifiées sur place.** Le bâtiment ECA n° 258, du fait de son ancienneté et de sa configuration, a révélé des contraintes techniques qui ont influencé l'aménagement intérieur. L'installation d'une petite cuisine, comme cela était prévu dans le préavis de 2022 pour le bar-vinothèque, nécessite dans tous les cas certaines adaptations du projet. En optant pour une cuisine semi-professionnelle complète, il s'agit de prévoir des solutions techniques adéquates et des équipements garantissant au final un fonctionnement optimal de l'établissement. De plus, la réglementation en matière de sécurité et d'hygiène alimentaire impose des aménagements spécifiques qu'il est nécessaire d'intégrer pleinement dès maintenant plutôt que de les ajouter ultérieurement de manière partielle et moins optimale.
- **Exigences du Service des Monuments et Sites.** Le bâtiment se trouve au cœur du Bourg historique de Saint-Prex. Il est soumis à l'avis du Service des Monuments et Sites pour toute modification substantielle (bâtiment classé 2). L'intégration d'une cuisine semi-professionnelle doit être pensée de manière à préserver le caractère patrimonial du lieu. Lors de l'étude du projet, des échanges avec les autorités patrimoniales ont mis en évidence la nécessité de solutions techniques sur mesure, respectueuses de l'architecture existante. Ces exigences sont intégrées dans la conception actualisée des locaux, assurant que la transformation du lieu reste en harmonie avec le cachet de la place de l'Horloge et de la Tour de l'Horloge adjacente.

Les différents éléments ci-dessus, analysés par la Municipalité avec l'appui du bureau d'architecte en charge du projet, ont tous contribué à l'évolution du projet de 2022, passant d'un bar-vinothèque à un bistro. En dotant le lieu d'une cuisine semi-professionnelle, on

élargit sa palette d'utilisations possibles (restauration sur place, organisation d'événements, ateliers culinaires, offres traiteur pour des manifestations sur place, etc.), ce qui renforce l'attrait de l'investissement initial. La transformation proposée permet de créer un espace public encore plus attractif et vivant, sans trahir l'esprit convivial et œnologique du concept de base. Également, le nouveau projet offre une différenciation par rapport à d'autres établissements de la région, en proposant une vinothèque mettant en valeur les vins régionaux. Le local, situé en façade Sud-Ouest sur la place de l'Horloge, pourra ainsi être exploité comme bistro avec une capacité de 40 places intérieures et une ouverture sur la place à la belle saison avec actuellement 24 places autorisées.

Contenu et coût de la cuisine semi-professionnelle

La mise en place d'une cuisine semi-professionnelle et l'extension du concept vers un bistro engendrent des postes budgétaires supplémentaires qui n'étaient pas inclus dans le devis initial du projet (préavis 2022). Les nouveaux postes, ainsi que les coûts correspondants, sont décrits en détail dans le préavis municipal et sont résumés ci-dessous.

- Modifications sanitaires : Fourniture et pose de deux séparateurs de graisses sous les éviers (plonge et cuisine) + installation d'une grille au sol. Obligatoire pour toute établissement de restauration. Montant Fr. 10'000.00.
- Chauffe-eau électrique 600 l. L'eau sanitaire du bistro doit être séparée de l'eau sanitaire des appartements. Montant Fr. 20'000.00.
- Ventilation semi-professionnelle. Pour des raisons techniques, une hotte à usage professionnel ne peut pas être installée dans le bistro. Le projet propose donc deux hottes de type semi-professionnelle. Montant Fr. 40'000.00.
- Cuisine inox et laverie. Installation professionnelle, c'est-à-dire mobilier inox, appareils de cuisson à ventilation intégrée, réfrigération, plan de travail et laverie professionnelle complète. Montant Fr. 100'000.00.
- Modifications électriques. Augmentation de l'ampérage de 63 A à 100 A. Montant Fr. 20'000.00.
- Espace vinothèque. Cave EuroCave Modulo X climatisée, vitrée et rétroéclairée. Montant Fr. 60'000.00.
- Bar avec appareillage. Fabrication sur mesure du bar de la terrasse/véranda. Montant Fr. 50'000.00.
- Modifications intérieures et vestiaires/douches. Travaux d'ajustement des cloisons, passages techniques et réaménagements légers permettant l'intégration de la cuisine, ainsi que les raccordements électriques et sanitaires. Montant Fr. 40'000.00.
- Honoraires architecte et ingénieur. Modification de projet et révision des plans initiaux. Montant Fr. 25'000.00.

Pour précision, le mobilier fixe, c'est-à-dire la cuisine semi-professionnelle, le bar et la vinothèque, est pris en charge par le présent préavis. Le mobilier mobile (tables/chaises) sera, quant à lui, apporté par le futur tenancier dans le cadre de son fonds de commerce. Par ailleurs, une partie des appareillages de la cuisine de l'Union (tels que les salamandres, etc.) sera reprise pour équiper la cuisine de l'Horloge.

Les montants ci-dessus incluent des "divers & imprévus" à hauteur de 15%, ce qui est raisonnable et nécessaire dans le cadre d'une transformation d'un bâtiment ancien et protégé.

Finalement, notons encore que le montant total demandé ci-dessus (Fr. 365'000.00 HT) est réduit de Fr. 90'000.00 HT, somme encore disponible dans le budget du préavis 2022. Le montant total demandé dans le cadre de présent préavis est donc de Fr. 297'000.00 (TTC).

Réflexions et avis de la Commission

Après visite des lieux, discussions avec Mme Radermacher Pilloud et MM. Porzi, von Overbeck et Melchiorre et considération des différents éléments du projet et des arguments sous-jacents, la Commission soutient la demande de crédit complémentaire.

En particulier, la Commission considère que le montant supplémentaire en question doit être vu comme un investissement, une plus-value pour le bâtiment de l'Horloge, plutôt que comme une simple dépense. Il semble indéniable que le projet présenté dans le cadre de ce préavis est plus abouti en incluant une capacité de restauration dans les locaux, au lieu d'une simple vinothèque dont on aurait certainement regretté à court ou moyen terme de ne pas l'avoir équipée d'une façon plus conséquente et cohérente dès la construction. Dans le contexte actuel de notre village et en particulier du Bourg, le fait de proposer un point de restauration supplémentaire est certainement un atout du projet.

La Commission se félicite par ailleurs que ce préavis ne concerne que la demande de crédit supplémentaire en lien avec la cuisine semi-professionnelle, et que le dépassement du budget des travaux soit traité dans le cadre d'un préavis séparé (n° 09/06.2025). Les deux problématiques étant distinctes, les traiter séparément ajoute une transparence et une indépendance de décision bienvenue à la démarche.

Durabilité et impact sur l'environnement

A l'instar du préavis n° 08/08.2022, les exigences en matière de durabilité et d'impact sur l'environnement demeurent identiques, également pour la transformation du local en bistro. Entre autres, les choix techniques retenus privilégient des équipements performants en matière d'efficacité énergétique.

De plus, l'exploitation future du lieu favorisera les circuits courts et la consommation locale. Cette évolution du projet allie valorisation du patrimoine, fonctionnalité moderne et conscience environnementale, dans une perspective de long terme.

Incidences financières

Le crédit complémentaire n'entraîne aucun changement de la durée du plan d'amortissement initialement prévu (imposé par MCH2). L'amortissement de Fr. 9'900 par an doit être ajouté à l'amortissement annuel du préavis initial (contrairement à ce qui a été formulé dans le préavis n° 10/06.2025).

Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-PREX

- vu le présent préavis municipal
- entendu les rapports 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 n° 258 ;
2. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme globale de Fr. 297'000.00 TTC ;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par un emprunt ou par les recettes courantes communales.

Pour la Commission, le rapporteur :



Alexandre Wohnlich