



**Commune  
de Saint-Prex**

## **PRÉAVIS de la Municipalité au Conseil communal**

Préavis n° 08/08.2022 – section des bâtiments

### **Demande d'un crédit de Fr. 3'500'000.00 pour financer la rénovation des bâtiments n°s ECA 258 et 259, de la place de l'Horloge et la création d'espaces commerciaux**

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **Historique**

Pour mémoire, la commission des finances du Conseil communal de Saint-Prex, après avoir pris connaissance de la décision de la Municipalité du 17 novembre 1997 a donné son autorisation de faire l'acquisition du bâtiment de M<sup>me</sup> Marie-Louise Glardon, sis à la Grand-Rue 1, pour le prix de Fr. 450'000.00, ainsi que l'autorisation d'acquérir le bâtiment de M. Henri Roulet, sis à la rue du Pont-Levis 14, pour le prix de Fr. 460'000.00, conformément à l'autorisation générale pour l'acquisition et l'aliénation d'immeubles.

L'achat de l'immeuble Grand-Rue 1 (classification du bâtiment : Grand-Rue 1 – ECA n° 259 – parcelle n° 54 – note 2 au recensement architectural) a été conclu le 4 décembre 1997. M<sup>me</sup> Marie-Louise Glardon a vécu dans cette maison jusqu'à son décès survenu en 1999.

L'achat de l'immeuble Pont-Levis 14 (classification : Rue du Pont-Levis 14 – ECA n° 258 – parcelle n° 55 – note 3 au recensement architectural) a été conclu le 5 décembre 1997. M. Roulet a vécu dans cette maison jusqu'à son décès en 2003. Cet immeuble est inhabité, pour des raisons de sécurité et de salubrité.

#### **Préambule**

L'achat de ces deux bâtiments remonte à 25 ans et des travaux de fortune ont déjà été effectués, afin de mettre ces locaux à disposition des commerçants lors du Marché au Bourg ou lors de diverses manifestations. Ces biens-fonds globalement se dégradent. Il devient nécessaire d'intervenir, afin de consolider une statique fragile. Les évaluations récentes par les architectes révèlent une certaine urgence pour la rénovation de ces bâtiments, qui génèrent des coûts annuels, qui sont de fait des pertes financières pour la Commune.

Devant cet état de fait, la Municipalité a réactivé le projet de rénovation fin 2021. En 2015, un préavis (n° 14/08.2015, Fr. 123'000.00) demandant un crédit d'étude pour la rénovation des bâtiments n°s ECA 258 et 259 et la création d'une Maison du Tourisme, fut accepté par le Conseil communal le 30 septembre 2015. De nombreuses options furent évaluées et discutées avec le bureau d'architectes que la Municipalité avait mandaté.

En particulier, le projet de Maison du tourisme a été étudié dans le détail. Au vu des coûts et de la constellation générale dans le district, la Municipalité a renoncé à poursuivre cette option. Il en est de même pour les chambres d'hôtes. Malgré le manque de lieux de séjour dans la Commune, cette option a également été abandonnée, en raison d'une logistique disproportionnée nécessaire pour gérer un petit nombre de chambres d'hôtes, en comparaison des revenus potentiels.

En revanche, l'idée du local commercial a été reprise et fait partie intégrante du projet actuel. L'affectation définitive de ce local reste ouverte, de manière à garder une flexibilité le jour de la mise en location.

Le projet inclut la rénovation des façades donnant sur la place de l'Horloge, de sorte à garantir l'unité de la place.

Pour terminer, les fontaines seront enlevées et la place sera entièrement réaménagée.

Avec le crédit restant du préavis n° 14/08.2015 (Fr. 19'584.00), le bureau d'architectes a adapté les plans et préparé le dossier de mise à l'enquête. L'enquête a été ouverte du 18 juin au 18 juillet 2022 et a suscité deux interventions. Celles-ci ont été retirées, grâce à la signature de conventions.

Diverses évaluations préliminaires sont faites (statique, amiante, ECA), ainsi qu'un contact précoce avec l'office des monuments historiques, les bâtiments étant classés. Les discussions avec la DGIP ont été cordiales et pragmatiques. Le projet prévoit un délai potentiel pour les investigations archéologiques.

### **Présentation du projet (voir graphique en annexe)**

Les bâtiments existants sont aujourd'hui en mauvais état et ont besoin d'une rénovation conséquente, afin de les conserver dans les meilleures conditions. Actuellement, et depuis des années, ils nécessitent un entretien coûteux pour les maintenir en état. Un seul appartement est encore loué alors que le reste des locaux est vide.

Le projet de rénovation a pour but de maintenir le patrimoine de la Commune, dans une démarche de haute qualité environnementale et de maîtrise des coûts, afin d'offrir à la population de nouveaux espaces privés et publics. Grâce aux nouvelles surfaces qui seront louées, la rentabilité du projet est garantie. Le programme de celui-ci est le suivant:

#### **Bâtiment n° 258 – rue du Pont-Levis 14 – note 3 au recensement architectural**

- *Rez-de-chaussée, surface nette d'environ 153 m<sup>2</sup>*

Démolition et reconstruction de l'annexe Nord-Ouest et création d'un établissement de type «bar-vinothèque» comprenant un caveau, un WC accessible aux handicapés et l'établissement en lui-même. Ce dernier est composé d'un bar dans la nouvelle annexe, en relation directe avec la place de l'Horloge, une scène, un stock, un vestiaire et un deuxième WC.

De plus, l'accès à la cage d'escaliers qui dessert les deux appartements est situé sur la rue Couvaloup. L'entrée de l'espace public se fait uniquement par la place de l'Horloge.

- *1<sup>er</sup> étage, surface nette d'environ 95 m<sup>2</sup>*

Appartement de 3,5 pièces habitables, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une salle de douche, un séjour-cuisine, un garde-manger et deux chambres. Une terrasse privative d'environ 20 m<sup>2</sup> est créée sur le toit de la nouvelle annexe. L'accès à l'appartement se fait depuis la cage d'escaliers donnant sur la rue Couvaloup.

- *2<sup>e</sup> étage et combles, surface nette d'environ 110 m<sup>2</sup>*

Appartement en duplex de 3,5 pièces habitables, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, une salle de douche, un séjour-cuisine, un garde-manger, une suite parentale au

2<sup>e</sup> étage et une chambre dans les combles. L'accès à l'appartement se fait depuis la cage d'escaliers donnant sur la rue Couvaloup. Ajout de fenêtres de toit (Velux) pour l'aménagement des combles et mise en valeur de la charpente existante.

- *Combles, locaux techniques et galetas, surface nette d'environ 40 m<sup>2</sup>*

La surface restante dans les combles est aménagée de façon à recevoir les locaux techniques, ainsi que trois galetas pour les appartements. L'accès à cette zone se fait également par la cage d'escalier donnant sur la rue Couvaloup.

#### **Bâtiment n° 259 – Grand-Rue 1 – note 2 au recensement architectural**

- *Sous-sol, surface nette d'environ 52 m<sup>2</sup>*

Maintien du caveau existant avec accès indépendant depuis la rue Couvaloup. Nouvelle relation avec le 2<sup>e</sup> caveau dans le bâtiment n° 258 par la création d'une porte et d'un escalier.

- *Rez-de-chaussée, surface nette d'environ 58 m<sup>2</sup>*

Commerce indépendant avec toilette et stock. Accès depuis la place de l'Horloge et depuis la Grand-Rue. Escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage condamné et maintien de plusieurs éléments historiques (colombages, boiseries, menuiseries).

- *1<sup>er</sup> étage et combles, surface nette d'environ 85 m<sup>2</sup>*

Appartement en duplex de 3,5 pièces habitables, comprenant un hall d'entrée, un WC invité, un séjour-cuisine, deux chambres et une salle de douche. Accès depuis l'escalier existant donnant sur la place de l'Horloge. Maintien de plusieurs éléments historiques (cheminées, armoires). Ajout de fenêtres de toit (Velux) pour l'aménagement des combles et mise en valeur de la charpente existante.

#### **Place de l'Horloge – parcelles n°s 1, 52, 54 et 55 et DP 112**

- *Surface d'environ 450 m<sup>2</sup>*

Au vu des interventions prévues sur la place actuelle pour les infrastructures, le projet prévoit de refaire entièrement la place de l'Horloge. Les fontaines seront remplacées et des jeux d'eau et de lumière sont prévus. La place sera revêtue en pavés s'harmonisant avec le Bourg. Des aménagements légers sont prévus autour de la nouvelle annexe, dans le but de créer différents espaces et de redonner vie à cette place publique.

Dans le cadre de la réfection des façades des bâtiments n°s 258 et 259, le projet propose également refaire la façade de la Tour de l'Horloge, ainsi que celle du bâtiment n° 103 (parcelle n° 2) donnant sur la place de l'Horloge, ceci afin d'éviter des raccordements disgracieux. La matérialisation doit encore être définie entre le service des Monuments et Sites (DGIP-MS) et la Municipalité.

D'un point de vue énergétique, les bâtiments seront isolés par l'intérieur, afin de répondre aux normes en vigueur et les fenêtres remplacées seront équipées de triples vitrages isolés (sous réserve des exigences DGIP-MS). Pour répondre à la LVLEne (loi sur l'énergie), le projet prévoit l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture Sud-Est du bâtiment n° 258 (sous réserve des exigences de la DGIP-MS). La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à gaz de dernière génération. Un complément d'isolation (épaisseur augmentée) est nécessaire pour compenser l'utilisation d'une énergie non-renouvelable. La situation dans le Bourg ne

permet pas d'installer une pompe à chaleur pour des raisons de coûts (forages: géothermie) et de nuisances (bruit: PAC air-eau). Une ventilation double flux est prévue dans l'établissement «bar-vinothèque» pour répondre aux normes d'hygiène de l'air dans les espaces publics.

### Procédure

S'agissant de bâtiments communaux, ce projet est soumis à la loi sur les marchés publics. Les procédures seront respectées par les mandataires selon les valeurs seuils de l'AIMP (non soumis aux accords internationaux).

### Coûts des travaux

Les coûts du projet ont été calculés par le bureau d'architectes selon un cahier des charges détaillé des travaux. La marge de précision est de +/- 10% selon les normes SIA (phase projet).

Le résumé des coûts ci-dessous est présenté de manière simplifiée. Ils sont arrondis, afin d'en faciliter leur lecture.

CFC 1	Travaux préparatoires	Fr.	100'000.00
CFC 2	Bâtiment	Fr.	2'017'000.00
	<i>ECA 258 – Pont-Levis 14 – Établissement</i>	<i>Fr.</i>	<i>505'000.00</i>
	<i>ECA 258 – Pont-Levis 14 – Appartements</i>	<i>Fr.</i>	<i>860'000.00</i>
	<i>ECA 259 – Grand-Rue 1 – Commerce</i>	<i>Fr.</i>	<i>200'000.00</i>
	<i>ECA 259 – Grand-Rue 1 – Appartement</i>	<i>Fr.</i>	<i>380'000.00</i>
	<i>Façade tour de l'Horloge (ECA 102 + 103)</i>	<i>Fr.</i>	<i>72'000.00</i>
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.	<u>232'800.00</u>
	Sous-total HT	Fr.	3'249'800.00
	TVA 7.7%	Fr.	<u>250'200.00</u>
	<b>Total TTC</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'500'000.00</b>

En conclusion, les buts de la Municipalité avec cette demande de crédit sont:

- de rénover dans les meilleurs délais ces bâtiments classés, afin d'enrayer leurs dégradations,
- de rentabiliser le patrimoine de notre Commune (loyers des appartements et espaces commerciaux),
- de réaménager la place de l'Horloge dans ce contexte et ainsi favoriser l'utilisation de ce lieu central de notre Commune pour le bien de tous.

### **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.

### **Incidences financières**

Ces immeubles font partie du patrimoine financier de notre Commune; les charges y relatives sont donc couvertes par les revenus liés et non par les impôts.

Un compte de provision sera ouvert spécifiquement pour cet objet et les excédents de revenus y seront versés après chaque boucllement. Ce fonds servira à financer les travaux d'entretien de ces édifices.

Les revenus annuels des locations et des locaux commerciaux sont estimés entre Fr. 150'000.00 et Fr. 180'000.00 selon le marché actuel.

### **Impact sur l'environnement**

Le bâtiment répondra aux normes énergétiques en vigueur (norme SIA 380/1 édition 2009).

### **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 SAINT-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

#### DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la rénovation des bâtiments n<sup>os</sup> ECA 258 et 259, de la place de l'Horloge et la création d'espaces commerciaux;
2. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 3'500'000.00 pour financer ces travaux;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par les recettes communales courantes ou par emprunt;
4. d'admettre que le coût de ces transformations soit transféré à la fin des travaux sur le nouveau compte au bilan «9123.09 bâtiments place de l'Horloge».

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 août 2022.

Au nom de la Municipalité  
Le Syndic  
S. Porzi  
La Secrétaire  
A. Guyomard



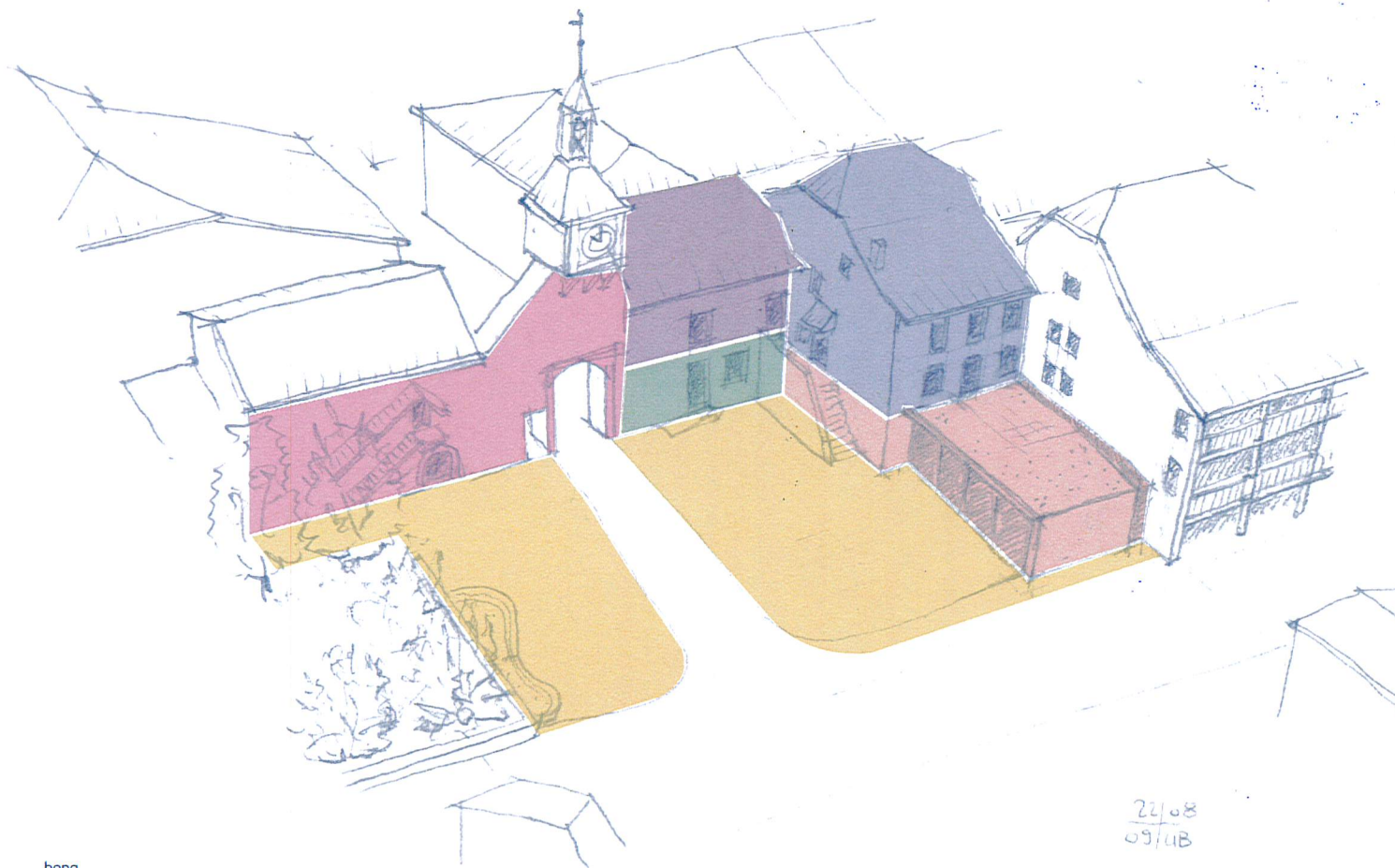
Délégué municipal: M. Jan von Overbeck, municipal

Annexe: croquis

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 24 août 2022.

## projet

croquis explicatif des  
différents éléments



- eca 258 - pont-levis 14 - note 3  
bar-vinothèque (location) ■
- eca 258 - pont-levis 14 - note 3  
appartements (location) ■
- eca 259 - grand'rue 1 - note 2  
commerce (location) ■
- eca 259 - grand'rue 1 - note 2  
appartement (location) ■
- place de l'horloge  
espace public ■
- façade tour de l'horloge ■