



CONSEIL COMMUNAL  
DE  
**SAINT-PREX**  
COMMISSION DES FINANCES

Saint-Prex, le 31 octobre 2022

Au Conseil communal de Saint-Prex

**Rapport de la Commission des finances sur le préavis no 08/08.2022**  
**Demande d'un crédit de CHF 3'500'000 pour financer la rénovation des bâtiments nos**  
**ECA 258 et 259 ainsi que de la place de l'Horloge et la création d'espaces commerciaux**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie les 5 et 21 septembre ainsi que le 26 octobre 2022 pour traiter de ce préavis. Les deux dernières séances se sont tenues conjointement avec la Commission ad hoc.

Notre Syndic Stéphane Porzi et Monsieur Anthony Hennard, conseiller municipal, étaient présents à la séance du 5 septembre. Ils ont répondu à nos diverses questions, ce dont nous les remercions.

La Commission a siégé dans des compositions diverses mais tous les membres ont pu assister à au-moins deux séances sans compter les nombreux échanges de courriels et le suivi des multiples informations transmises entre les séances que nous avons tenues.

Le présent rapport porte sur les aspects financiers du préavis, en tant qu'objets de la compétence de la Commission des Finances. Les aspects techniques, architecturaux, voire commerciaux du projet relèvent de la compétence de la Commission ad hoc.

Les questions financières liées à ce préavis peuvent être résumées comme suit.

A titre liminaire, la Commission des Finances relève que le budget présenté dans le préavis ne se base pas sur des soumissions rentrées. La Municipalité explique cette situation par le fait qu'il y a urgence à rénover ces bâtiments. On relèvera toutefois que cela fait de nombreuses années que ces travaux sont à l'ordre du jour. La nécessaire rénovation des bâtiments en cause a notamment fait l'objet de vœux de plusieurs commissions de gestion. Or, au vu des montants en jeu, tout dépassement budgétaire peut conduire à des surcoûts importants.

La Commission des finances émet donc les réserves d'usage au vu de cette situation.

Ceci étant précisé, il faut souligner en premier lieu que le projet est un projet mixte puisqu'il porte, d'une part, sur la réfection de la place de l'Horloge et de la façade de la tour de l'Horloge, pour un montant de CHF 335'000 ce qui relève du patrimoine administratif de la Commune et,

d'autre part, sur la rénovation de deux bâtiments destinés à l'habitation et aux commerces, pour un montant de CHF 3'165'000, ce qui relève du patrimoine financier de la Commune.

Dans le cas de la place de l'Horloge, il paraît pertinent de profiter des travaux sur les bâtiments adjacents pour rénover cette place. Cette rénovation permettrait en outre de procéder à des forages géothermiques (voir question du choix de chauffage ci-après).

Au vu des montants en jeu, de l'importance de la place de l'Horloge pour notre Commune et des synergies mises en avant dans le préavis, la Commission des finances juge cet investissement relatif au patrimoine administratif pleinement justifié et proportionné.

En ce qui concerne les bâtiments destinés à l'habitation et aux commerces, force est de constater que bien qu'ils relèvent du patrimoine financier, leur situation à côté de la Place de l'Horloge rend leur rénovation tout aussi indispensable.

De l'avis de la commission des finances, la localisation des bâtiments au cœur du centre historique, justifie que les attentes en termes de rentabilité soient réduites et le Conseil communal doit pouvoir ainsi se satisfaire d'une simple couverture des coûts.

En l'espèce, la Municipalité a pris contact auprès de professionnels pour déterminer les revenus locatifs qui peuvent être attendus.

En admettant que le budget contenu dans le préavis puisse être tenu et en prenant en compte le prix historique d'acquisition des bâtiments en cause, soit CHF 910'000, le calcul du rendement des appartements et locaux concernés se présente comme suit :

Montant achat (à l'époque)		910'000
Coûts des travaux selon préavis		3'500'000
Coûts rénovation Place de l'Horloge + façades donnant sur la place		-335'000
<b>Montant déterminant</b>		<b>4'075'000</b>
Etat locatif (moyenne entre 150K et 180K)		165'000
<b>Rendement brut</b>		<b>4.05%</b>
Frais d'entretien	1.00%	40'750
Marge brute (état locatif - frais d'entretien)		124'250
Intérêts	1.20%	48'900
Bénéfices avant impôts		75'350
<b>Rendement net</b>		<b>1.85%</b>

On voit ainsi que le projet est autoporteur, étant précisé toutefois que le calcul présenté par la Municipalité ne prévoit pas d'amortissement et que l'intérêt retenu laisse peu de marge de manœuvre au vu de la hausse récente des taux. Néanmoins, au vu du taux de 1% de frais d'entretien retenu combiné à la durée de vie d'une part importante des travaux, la Commission des finances conclut que les charges retenues couvrent les frais de remplacement des installations des bâtiments, de sorte que le calcul ci-dessus reste pertinent.

La Commission ad hoc présente toutefois un amendement afin de remplacer le chauffage au gaz prévu dans le préavis, par une source de chaleur renouvelable, grâce à la mise en place d'une pompe à chaleur avec sondes géothermiques.

L'acceptation de l'amendement engendrerait une plus-value de CHF 150'000 en raison de la différence de coûts entre le système PAC et une chaudière à gaz (CHF 180'000 - CHF 50'000 = + CHF 130'000) ainsi que l'ajout de panneaux solaires supplémentaires (entre CHF 10'000 et CHF 20'000). A noter aussi que l'isolation supplémentaire exigée par le Canton en raison de l'usage de combustible fossile prévu initialement, serait maintenue dans ce scénario, ce qui devrait contribuer à diminuer la quantité d'énergie à produire par la PAC et donc les charges y relatives.

En prenant en compte cette plus-value de CHF 150'000, le calcul du rendement des appartements et locaux concernés se présente comme suit :

Montant achat (à l'époque)		910'000	910'000
Coûts des travaux selon préavis		3'500'000	3'500'000
Coûts rénovation Place de l'Horloge + façades donnant sur la place		-335'000	-335'000
Plus-value PAC géothermique			150'000
<b>Montant déterminant</b>		<b>4'075'000</b>	<b>4'225'000</b>
Etat locatif (moyenne entre 150K et 180K)		165'000	165'000
<b>Rendement brut</b>		<b>4.05%</b>	<b>3.91%</b>
Frais d'entretien	1.00%	40'750	42'250
Marge brute (état locatif - frais d'entretien)		124'250	122'750
Intérêts	1.20%	48'900	50'700
Bénéfices avant impôts		75'350	72'050
<b>Rendement net</b>		<b>1.85%</b>	<b>1.71%</b>

On voit que si le rendement net diminue, cette diminution reste faible. Le projet demeure ainsi autoporteur. De plus, la plus-value ne représente guère que 3,7 % de l'investissement initial. Enfin, il paraît envisageable de fixer des loyers plus élevés que ceux prévus dans le préavis afin de prendre en compte l'investissement supplémentaire qui doit en principe diminuer les charges pour les locataires par rapport à un chauffage au gaz.

La Commission des finances a toutefois hésité à soutenir l'amendement dans la mesure où la Municipalité a produit à la demande des deux commissions, un rapport d'un bureau d'ingénieurs qui envisageait la mise en place d'une chaudière à gaz comme source d'énergie de chauffage transitoire en attendant l'installation d'un chauffage à distance (CAD) dans le Bourg.

Si un CAD était installé à court-moyen terme, il serait en effet intéressant de se contenter provisoirement d'une chaudière au gaz. Il ressort toutefois des informations contenues dans le plan communal des énergies (page 47/figure 34) que selon Romande Energie, un CAD au Bourg serait « *moins rentable dans un premier temps car il est plus difficile d'y obtenir un bon taux de raccordement.* »

Certes, l'analyse faite par Romande Energie est antérieure au boom du prix de l'électricité qui rebat les cartes lorsqu'il s'agit de calculer la rentabilité de projets de ce type. Il reste néanmoins

que d'autres CAD sur la Commune sont plus intéressants et donc plus prioritaires, de sorte qu'il est raisonnable de penser que faire le pari du CAD dans le Bourg et investir dans une solution au gaz en attendant est très aléatoire.

Ainsi, au vu de l'impact sur la rentabilité du projet, de la nature particulière des bâtiments en cause et du devoir d'exemplarité de la Commune en matière de développement durable, la Commission des finances juge, majoritairement, opportun de choisir une solution PAC sol/eau (géothermie) en lieu et place d'une solution de chauffage au gaz. Elle soutient donc l'amendement de la commission ad hoc à une majorité de 6 contre 1.

Pour le surplus, et pour les raisons exposées ci-avant, la Commission des finances juge à l'unanimité qu'il convient d'approuver ce préavis.

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°08/08.2022
- 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'adopter les amendements proposés par la Commission ad hoc ;
2. d'approuver le préavis tel qu'amendé ;
3. d'ainsi autoriser la Municipalité à financer la rénovation des bâtiments nos ECA 258 et 259, de la place de l'Horloge et la création d'espaces commerciaux ;
4. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de CHF 3'650'000 ;
5. d'admettre que cette dépense soit financée par un emprunt ou par les recettes courantes de la bourse communale.

Pour la Commission des Finances :



Nicolas Cottier, Pdt