



Préavis n° 06/06.2026 – section des bâtiments

Demande d'un crédit de CHF 230'000.00 pour la mise aux normes et l'entretien de l'Auberge de l'Union en vue de sa nouvelle exploitation

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule et contexte général

Historique – Café-restaurant de l'Union / Auberge communale (parcelle 169, rue du Pont-Levis 11)

En 2007, la Municipalité a acquis le bâtiment (construit en 1947) pour éviter sa conversion en logements par des promoteurs privés. En date du 20 juin 2007, le Conseil communal lui a octroyé, après amendement, la somme totale de CHF 3'700'000.00 pour l'acquisition du bâtiment (CHF 1'800'000.00) et les travaux de rénovation du restaurant et la création de quatre appartements (CHF 1'900'000.00) (voir préavis n° 04/04.2007).

Le concours d'architecture a ensuite révélé que l'avant-projet initial était sous-évalué. Un crédit complémentaire de CHF 600'000.00 a été octroyé le 23 avril 2008 pour la reprise statique, les équipements techniques, les mises aux normes phoniques et énergétiques (voir préavis n° 03/04.2008).

À la rentrée des soumissions, il est apparu que le coût réel des travaux était nettement supérieur aux devis (CHF 3'925'000.00 contre CHF 2'500'000.00). Un deuxième complément de CHF 1'425'000.00, financé via le fonds de rénovation d'immeubles (compte 9281.04), a été accordé le 17 juin 2009 (voir préavis n° 06/06.2009). Le total engagé est d'environ CHF 5'725'000.00.

Coûts d'entretien et fonds de réserve de l'Auberge communale (2011-2025)

Depuis la mise en exploitation du bâtiment en 2011, la Commune a assuré son entretien courant et la constitution d'un fonds destiné au maintien de sa valeur. Le total cumulé des charges d'entretien (bâtiment + équipements) sur les quinze années s'élève ainsi à CHF 364'978.00.

Sur l'ensemble de la période 2011-2025, les charges effectives se répartissent comme suit :

- Entretien du bâtiment : CHF 229'805.00 au total, soit une moyenne d'environ CHF 15'320.00 par an.
- Entretien des équipements et du matériel : CHF 135'173.00 au total, soit une moyenne d'environ CHF 9'012.00 par an.
- Fonds pour rénovations / maintien de la valeur du bâtiment : alimenté par des attributions annuelles, ce fonds a été constitué progressivement à partir de 2014 (après une attribution initiale négative de CHF -160'829.00 en 2011 liée aux travaux d'achèvement). Le solde a augmenté de manière régulière pour atteindre CHF 440'886.00 à fin 2025, représentant la réserve disponible pour de futurs travaux de rénovation et de mise aux normes.

Poste	Total 2011–2025	Moyenne annuelle
Entretien bâtiment	229'805.00	15'320.00
Entretien équipement / matériel	135'173.00	9'012.00
Total entretien	364'978.00	24'332.00
 Solde du fonds de rénovation	 440'886.00	

Historique des locataires de l'Auberge communale (café-restaurant de l'Union)

Depuis l'achèvement des travaux, l'établissement a connu deux exploitants successifs, le premier de juin 2011 à juin 2021 et le deuxième d'août 2021 à sa faillite le 28 septembre 2024.

Un appel à candidatures a été lancé le 8 octobre 2024, avec délai au 1^{er} novembre 2024. Trois dossiers ont été retenus. La Municipalité a retenu la candidature de M. Yann Klein. Le bail a été conclu pour le 1^{er} juillet 2025 et l'exploitation sera désormais assurée par Cogelya SA, représentée par M. Yann Klein.

Cogelya SA va entreprendre des travaux intérieurs pour transformer le restaurant en un établissement gastronomique. La répartition des coûts a été clairement définie. Ces travaux ont fait l'objet d'une enquête publique et sont au bénéfice d'un permis de construire depuis le 5 mai dernier.

II. Présentation du projet

À l'occasion de la reprise de l'exploitation par le tenancier actuel et de l'adaptation des installations à son projet, plusieurs non-conformités aux normes en vigueur ont été mises en évidence. Celles-ci touchent la ventilation, la sécurité incendie et la mise aux normes des circulations. Une partie de ces écarts résulte de l'évolution des prescriptions depuis la construction (normes AEAI 2003 puis 2015, MoPEC, SIA 382/1) ; une autre partie découle de la configuration mise en place lors de la réhabilitation de 2008-2009 et de modifications ultérieures du bâtiment.

La mise en conformité de l'enveloppe du bâtiment et des installations techniques relève de la responsabilité du propriétaire, donc de la Commune. De plus, un rafraîchissement de la façade est nécessaire.

Comme indiqué ci-dessus, les investissements pour l'entretien ont été relativement modestes depuis son acquisition. Ainsi, nous souhaitons procéder à des rénovations en synergie avec les travaux de mise aux normes, principalement le nettoyage et le rafraîchissement de la façade, ainsi que la réfection des joints de la pergola. L'étendue de ces travaux de rénovation est justifiée dans le cadre de l'entretien d'un bâtiment de cet âge. L'entretien moyen de ce genre de bâtiment est de 1% de la valeur vénale (1% = CHF 57'000.00 par an).

La Municipalité sollicite par le présent préavis le crédit nécessaire à la réalisation de ces travaux de mise aux normes et de rénovation.

État de la situation et postes de non-conformité

Sur la base de l'étude détaillée du bureau Caeli ingénierie Sàrl (rapport CVSE du 22 août 2025), du concept de protection incendie établi par le bureau Ferrari SST Sàrl, des échanges avec l'Établissement cantonal d'assurance (ECA), ainsi que des plans de l'architecte d'intérieur, les non-conformités suivantes ont été identifiées :

1. Ventilation – installations aérauliques

Le monobloc double flux installé en 2008 traite actuellement, par un seul et même équipement, la salle de restaurant et la cuisine. Les hottes d'extraction de la cuisine présentent un débit d'air vicié de 6'000 m³/h, soit une valeur comprise dans la tranche de 4'001 à 12'000 m³/h. Or, selon la norme de protection incendie AEAI relative aux installations aérauliques (cuisines professionnelles), l'installation desservant la cuisine doit, dans cette plage de débit, être dissociée de celle des autres locaux et disposer de ses propres canaux et appareils. La configuration actuelle qui mutualise le traitement de la cuisine et du restaurant, n'est donc pas conforme.

La mise aux normes consiste à installer un ventilateur d'extraction dédié à la cuisine, avec récupération hydraulique, le monobloc existant étant conservé pour le restaurant et assurant la compensation de la cuisine. Les réseaux existants sont maintenus et adaptés, avec pose de clapets coupe-feu et isolation EI60 aux endroits requis.

2. Sécurité incendie et compartimentage coupe-feu

Ce point est le plus sensible, car il engage la sécurité des occupants des logements et conditionne l'acceptation d'une mise à l'enquête. L'ingénieur feu et l'ECA ont confirmé que la configuration actuelle n'est conforme ni aux prescriptions de protection incendie de 2003, ni à celles de 2015, et ne pourra être acceptée en l'état. Les éléments suivants doivent être traités :

- garantir une séparation coupe-feu effective entre les habitations et le restaurant ; les analyses montrent que le compartimentage, assuré à l'état initial, n'est plus garanti dans la configuration actuelle, ce qui abaisse le niveau de protection des logements ;
- rétablir une seconde voie d'évacuation pour une capacité supérieure à 100 couverts, sans passage par la cuisine, seconde voie d'évacuation qui existait avant l'installation du monte-charge ;
- protéger les tableaux électriques du sous-sol par une résistance au feu EI30 ;

- compartimenter la cuisine en cas d'incendie ;
- compartimenter la zone du moteur de ventilation au moyen d'un trappon EI30.

3. Mise aux normes des escaliers

L'escalier de service n'est pas conforme. La mise aux normes prévoit la pose d'un carrelage antidérapant et l'ajout d'une main courante.

4. Production d'électricité propre (exigence légale)

La mise en place d'une production de froid (climatisation à détente directe) déclenche, au titre de l'article 28b LVLEne, l'obligation de compenser 50 % des besoins électriques de refroidissement par du courant renouvelable. Une installation photovoltaïque d'environ 5,6 kWc, intégrée en toiture dans le respect des contraintes patrimoniales du Vieux-Bourg, est prévue à cet effet.

III. Devis estimatif

A. Mise aux normes

Mise aux normes ventilation	CHF	40'000.00
Mise à jour des installations frigorifiques	CHF	33'000.00
Mises aux normes diverses (portes, escalier, etc.)	CHF	11'750.00
Panneaux photovoltaïques	CHF	30'000.00
Honoraires de l'ingénieur civil	CHF	4'160.00
Divers et imprévus remise aux normes (env. 10%)	CHF	<u>12'265.00</u>
Sous-total HT	CHF	131'175.00
TVA 8,1% (arrondi)	CHF	<u>10'625.00</u>
Total TTC	CHF	141'800.00

B. Rénovations

Nettoyage façade, plus traitement anti-araignée	CHF	4'500.00
Rafrâichissement de la façade (peinture)	CHF	65'000.00
Réfection des joints (étanchéité) de la pergola	CHF	4'500.00
Divers et imprévus rénovation (env. 10%)	CHF	<u>7'590.00</u>
Sous-total HT	CHF	81'590.00
TVA 8,1% (arrondi)	CHF	<u>6'610.00</u>
Total TTC	CHF	88'200.00

Récapitulatif

Mise aux normes	CHF	141'800.00
Rénovations	CHF	<u>88'200.00</u>
Total TTC	CHF	230'000.00

IV. Incidences financières

La Commune dispose d'un fonds de réserve (compte n° 2910.07 Fonds pour Pont-Levis 11) destiné au financement des travaux de rénovation et de maintien de la valeur de l'Auberge communale. Au 31 décembre 2025, le solde de ce fonds s'élève à CHF 440'885.90.

La Municipalité considère que cette dépense ne génère pas une augmentation de la valeur du bâtiment, mais un maintien, raison pour laquelle nous vous demandons l'octroi d'un crédit supplémentaire dans nos comptes 2026, comptabilisé dans le compte « 96305.3431.00 Entretien des bâtiments ».

Le coût des travaux, composés de CHF 141'800.00 pour les mises aux normes et de CHF 88'200.00 pour des travaux d'entretien et de rénovation, sera intégralement financé par une reprise sur ledit fonds de réserve (compte n° 96305.4511.10 Prélèvement sur fonds de rénovation immeubles – Union).

Ces travaux n'auront donc pas d'impact sur le résultat de fonctionnement de la Commune.

Après utilisation partielle du fonds, il restera un solde confortable disponible d'environ CHF 210'000.00.

V. Durabilité et impact sur l'environnement

Les travaux envisagés vont dans le sens du développement durable : amélioration de la sécurité et de la qualité des installations techniques, ventilation conforme aux normes énergétiques en vigueur et production d'électricité renouvelable couvrant une part des besoins de refroidissement.

VI. Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

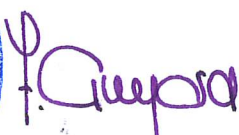
- vu le présent préavis municipal
- entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la mise aux normes et l'entretien de l'Auberge de l'Union en vue de sa nouvelle exploitation ;
2. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme globale de CHF 230'000 TTC ;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par le fonds de rénovation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 8 juin 2026

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
		
S. Porzi		A. Guyomard

Délégué municipal: M. Jan von Overbeck, municipal

Préavis déposé devant le Conseil Communal en séance du 17 juin 2026