



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX
COMMISSION DES FINANCES

Saint-Prex, le 15 juin 2026

Au Conseil communal de Saint-Prex

Rapport de la Commission des finances sur le préavis no 06/06.2026
Demande d'un crédit de CHF 230'000.00 TTC 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,

La Commission des finances n'a pas été en mesure de se réunir afin de traiter ce préavis qui nous a été soumis peu après une série de réunions en vue d'étudier les comptes 2025. L'agenda des uns et des autres étant bien rempli, nous n'avons donc pas eu d'autre option que de procéder par échanges de courriels et téléphones.

A vrai dire, la Commission des finances ne pouvait que faire le constat qu'au vu de l'objet de ce préavis urgent, il n'y a pas d'autre choix que de l'approuver. Sans compter le fait que certains travaux sont dictés par un besoin de mise aux normes, y renoncer ferait en effet courir le risque inutile de perdre un locataire et donc des loyers d'autant plus importants au vu des coûts accumulés sur cet objet qui pour la Commune fait penser à la célèbre image du Capitaine Haddock et de son sparadrap.

Nous avons toutefois été interpellés par la Commission ad hoc qui a pu elle tenir une séance et qui avait obtenu des informations d'ordre financier communiquées par M. le Municipal Anthony Hennard au sujet de la rentabilité du bâtiment.

Nous tenons d'abord à remercier la Commission ad hoc pour avoir pris la peine de se pencher sur les questions financières liées à ce préavis et aussi pour nous avoir transmis les informations reçues ainsi que ses propres conclusions.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances a donc interpellé la Municipalité afin de compléter les informations reçues de la Commission ad hoc et vous transmettre dans le présent rapport les résultats de ses réflexions sur la question de la rentabilité de cet immeuble.

Nous remercions à ce sujet Monsieur Jean-Yves Thévoz et notre syndic Stéphane Porzi pour leurs réponses transmises très rapidement par courriel.

Sur ce point, la Commission des finances souhaite faire le lien avec son rapport sur les comptes 2025 et les informations qui vous seront transmises lors du Conseil communal du 17 juin 2026.

En effet, au-delà du fait que le montant demandé doit être alloué pour les raisons expliquées ci-dessus, la question posée par ce préavis est surtout celle de l'impact financier global d'un projet comme celui de l'Auberge de l'Union.

Le préavis explique très bien l'historique de ce projet qui remonte à 2007 et à la demande d'un crédit de CHF 3'300'000 pour « l'acquisition et la transformation du café-restaurant de l'Union » qui était exploité par le même tenancier depuis 25 ans.

Le prix de vente de la parcelle était de 1,8 million de francs, laissant 1,5 million pour la transformation du restaurant et la création des 4 appartements, divers et imprévus ainsi qu'honoraires des architectes et ingénieurs compris. Il était question d'un amortissement de la dépense sur 30 ans.

Gastroconsult SA indiquait qu'il était « relativement aisé de trouver un exploitant, pour autant que l'instrument de travail soit rationnel et bien agencé ».

La Municipalité de l'époque annonçait un rendement brut annuel de 4,4%, en comptant sur des loyers annuels d'un montant total de CHF 145'200. S'agissant d'un rendement brut, le chiffre de 4,4% ne prend pas en compte la charge d'intérêt et les frais d'entretien et de gestion qui viennent en déduction avant de procéder au remboursement de la dépense annoncé sur 30 ans. Le rendement net était donc déjà relativement faible à l'époque, laissant peu de place pour un dépassement de budget.

Le préavis de 2007 a été amendé pour porter la somme allouée au projet à CHF 3'700'000, dont CHF 1'900'000 de travaux de rénovation, au lieu des CHF 1'500'000 initialement prévus. Comme l'avant-projet avait été sous-évalué, un crédit complémentaire de CHF 600'000 a été octroyé en 2008. Enfin, un deuxième complément de CHF 1'425'000 a été accordé en 2009, financé par le fonds de rénovation, cette opération comptable ne changeant bien entendu rien au fait que les coûts de construction ont ainsi été augmentés d'autant.

C'est ainsi que le préavis indique que le total engagé est d'environ CHF 5'725'000.

Renseignement pris auprès de la Municipalité, le bâtiment figure dans les comptes pour un montant de CHF 5'802'351 et les travaux objets du présent préavis ne viendront pas se rajouter à la valeur du bâtiment mais seront pris sur le fonds de rénovation.

A noter à ce stade que le budget 2026 prévoyait CHF 100'000 pour l'entretien du bâtiment. Si l'on considère que ces travaux ne sont pas des investissements et peuvent être entièrement pris sur le fonds de rénovation, c'est donc un montant complémentaire de CHF 130'000 qui aurait pu faire l'objet du préavis. La Commission des finances juge utile le choix de la Municipalité de présenter le montant total des travaux, étant entendu que ce montant de CHF 230'000 inclut la ligne budgétaire de CHF 100'000. Il ne s'agit donc pas ici d'autoriser une dépense au final de CHF 330'000 (230'000 + 100'000) pour les travaux objets de ce préavis, ce que la Municipalité a confirmé à la Commission ad hoc, selon notre compréhension.

Ceci étant précisé, passer par le fonds de rénovation sans activation permet, sous l'angle comptable, d'éviter une prise de valeur supplémentaire et une diminution du rendement du bâtiment. Au vu de la méthode de comptabilisation des intérêts, ceci conduit toutefois à augmenter le montant de la dette affectée à cet immeuble qui, sur la base des chiffres au 31.12.25 passerait à CHF 5'593'342, le fonds de rénovation étant considéré comme des fonds propres de l'immeuble.

Grâce au fait que l'état locatif est sensiblement supérieur à celui envisagé en 2007 (CHF 197'400 au lieu de CHF 145'200, soit CHF 52'200 de plus), le bâtiment a pu, les bonnes années, compenser partiellement l'augmentation des coûts des travaux et générer un rendement brut de 3% environ (contre 4,4% prévu à l'origine) ainsi qu'un bénéfice d'exploitation (donc avant amortissement) entre CHF 50'000 et 75'000. En moyenne, le bénéfice d'exploitation entre 2012 et 2025 a été de

CHF 43'000, si l'on prend en compte le prélèvement de CHF 230'000 consécutif au présent préavis, le bénéfice d'exploitation annuel moyen entre 2012 et 2026 sera de l'ordre de CHF 25'000.

Ramené à une valeur du bâtiment de CHF 5'802'351, le bénéfice d'exploitation 2012-2025 est ainsi de 0,7% comme calculé par la Commission ad hoc. Après prélèvement sur le fonds de rénovation, il ne serait plus que de 0,4%.

Ceci signifie que le bâtiment, même avec des loyers plus élevés que ceux budgétés en 2007 et malgré un taux d'intérêt moyen extrêmement bas de 1,3% ne permet pas de supporter une charge d'amortissement de 1% et bien entendu en aucune manière un remboursement sur 30 ans comme annoncé en 2007 sur la base de chiffres manifestement totalement fantaisistes.

Si l'on est optimiste et que l'on espère que le nouveau tenancier exercera son activité sans interruption pour les prochains 25 ans comme ce fut le cas entre 1992 et 2007, on peut espérer alors un bénéfice d'exploitation de 1,3%, pour autant que les taux d'intérêt restent bas. La marge de manœuvre est donc bien mince.

A noter toutefois que le bâtiment prend en charge des intérêts de la dette de la Commune, tout comme le reste du patrimoine financier et que des frais de gérance lui sont facturés par le patrimoine administratif ce qui contribue à générer un revenu dans ce patrimoine couvrant, probablement sans marge, des charges correspondantes du patrimoine administratif.

En résumé, si la Commission des finances ne peut que recommander d'approuver ce préavis, elle reprend mot pour mot ce qu'elle avait écrit il y a un an au sujet du préavis complémentaire de l'horloge :

« Cette situation incite la Commission des finances à insister sur la nécessité de procéder à des calculs les plus précis possibles en amont, avec l'aide de mandataires disposant de toute l'expérience nécessaire. »

Le cas de l'Auberge de l'Union, certes extrême, est un cas d'école, qui démontre la nécessité d'un contrôle systématique des projets d'abord en amont par la Municipalité, puis par les Commissions et enfin par chaque membre du Conseil. A chaque échelon, par des questions et des remarques faites d'abord aux mandataires architectes ou ingénieurs puis à la Municipalité ou aux commissions, nous pouvons nous assurer de la pertinence d'un projet et de sa viabilité financière. Surtout, en cas de problème, car il peut toujours y en avoir, ces divers contrôles permettent d'avoir la conviction d'avoir géré du mieux possible les deniers publics et donc de rechercher ensemble les bonnes solutions.

Quelle aurait en effet été la décision du Conseil communal de 2007 si celui-ci avait dû se prononcer avec les chiffres que nous vous soumettons aujourd'hui ? Nul ne le saura, mais si le Conseil avait dit oui malgré tout, il l'aurait au-moins fait en toute connaissance de cause.

Dans le cas de l'Auberge de l'Union, l'adage « faire confiance c'est bien, contrôler c'est mieux » prend toute sa valeur.

Comme on l'a dit plus haut, 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, comme l'an dernier avec l'horloge, à un stade du projet qui ne laisse bien entendu pas d'autre choix que d'aller jusqu'au bout.

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, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- Vu le préavis municipal n°06/06.2026
- 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 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 230'000.00 TTC ;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par le fonds de rénovation.

Pour la Commission des Finances :



Nicolas Cottier, Pdt