



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX

Rapport sur le préavis n° 06/06.2026 – Section des bâtiments

Rapport préavis

Demande d'un crédit de CHF 230'000.– 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 communaux,

La commission chargée d'étudier ce préavis, composée de MM. Jean-François Chavannes, Yves Chevillat, Jérôme Courtais, Andreas Rogenmoser et Yves Morand (rapporteur), s'est réunie le 9 juin 2026 à l'Administration communale afin d'étudier le dossier.

Étaient également présents M. Stéphane Porzi, Syndic, M. Anthony Hennard, Vice-Syndic, M. Jan Von Overbeck Municipal des bâtiments et M. Tommaso Melchiorre, chef du Service des bâtiments. Nous les remercions pour les réponses apportées ainsi que pour toutes les informations complémentaires, y compris celles présentées de manière confidentielle, dans un souci de transparence sur ce dossier complexe. Cette démarche a permis à la commission de disposer de tous les éléments nécessaires pour traiter ce dossier dans les délais d'urgence.

1. Préambule et historique

Cette auberge a déjà fait couler beaucoup d'encre au sein du Conseil communal.

Le premier préavis (n° 04/04.2007) demandait un crédit de CHF 3'300'000.–, soit CHF 1'800'000.– pour l'achat du bâtiment et CHF 1'500'000.– pour les travaux. La commission avait alors estimé que le montant prévu pour les travaux était sous-évalué, notamment en ce qui concernait la toiture, et avait proposé un amendement portant le crédit total à CHF 3'700'000.–, soit une augmentation de CHF 400'000.–.

À la suite d'un concours d'architecture, le projet s'est révélé sous-évalué. Le préavis n° 03/04.2008 a ainsi été déposé afin de solliciter un complément de CHF 600'000.–.

Troisième épisode : lors de la mise en soumission, il est apparu que le coût réel des travaux s'élevait à CHF 1'425'000.– supplémentaires. Le préavis n° 06/06.2009 a donc été présenté. Ne pouvant plus réellement revenir en arrière, le Conseil a accepté la réalisation de cette auberge pour un montant total de CHF 5'725'000.–. À cela se sont encore ajoutés CHF 160'829.– de travaux de finition en 2011.

Malgré ces nombreux rebondissements, et même si nous sommes loin du rendement de 4,4 % calculé lors du lancement du projet, l'auberge présente des résultats positifs. Depuis 2014, plus de CHF 600'000.– de bénéfices brut cumulés ont été versés au fonds de rénovation, lequel s'élevait à CHF 440'886.– à fin 2025, ce qui correspond à un rendement d'environ 0,6 %. ceci grâce à un taux d'intérêt très bas, et sans amortissement du bien

2. Projet, état de la situation et non-conformités

La société Cogelya SA, avec son nouveau tenancier, M. Yann Klein, prévoit d'importants travaux d'aménagement à l'intérieur du restaurant.

C'est à la suite d'une étude détaillée de faisabilité réalisée par son bureau d'ingénieurs que plusieurs non-conformités ont été identifiées. Si une partie de celles-ci résulte du déplacement de la cuisine, de l'utilisation différente du sous-sol et de l'évolution de certaines normes depuis 2008, la plupart des problèmes existaient déjà auparavant.

La responsabilité est partagée, dans la mesure où aucune instance n'a réellement procédé à un contrôle sur place de la bonne exécution des travaux à l'époque. On peut donc considérer que ces découvertes constituent finalement un mal pour un bien.

Le montant estimatif de la remise aux normes s'élève à CHF 141'800.–.

Un montant complémentaire de CHF 88'200.– est prévu pour procéder à un rafraîchissement du bâtiment, en synergie avec les travaux de mise aux normes. Il s'agit notamment de supprimer les trois bandes en relief situées au bas de la façade, qui posent des problèmes d'entretien depuis la construction, de retirer l'enseigne actuelle puisque le nom de l'auberge sera modifié aux frais du nouveau tenancier, de réparer les fissures, de repeindre la façade et les volets ainsi que de refaire les joints de la pergola, il nous semble que le montant prévu est confortable et qu'il devrait dans tous les cas pas être dépassé.

3. Questions et réflexions de la commission

Dans le préavis, le montant destiné à la mise aux normes s'élève à CHF 141'800.–. Selon la commission, les CHF 30'000.– prévus pour les panneaux photovoltaïques ne devraient pas être intégrés à cette rubrique.

En effet, l'obligation d'installer ces panneaux est liée à la mise en place d'un système de climatisation par le tenancier. La question se pose donc de savoir s'il est normal que cette charge soit entièrement supportée par la commune. Toutefois, l'installation faisant partie intégrante du bâtiment et la commune étant propriétaire de la production d'électricité, il apparaît difficile de répartir les coûts autrement.

La commission a également trouvé étonnant que CHF 100'000.– aient été inscrits au budget 2026 pour le rafraîchissement de l'auberge en lien avec le changement de locataire, sans que cette dépense ne soit mentionnée dans le préavis. La Municipalité a indiqué avoir privilégié la transparence en renonçant à utiliser cette ligne budgétaire et en présentant un nouveau préavis complet.

L'urgence de ce préavis, dont l'ensemble de la commission souhaite qu'il soit le dernier en vue de la prochaine législature, a également suscité des interrogations. En effet, les travaux de rénovation et de certaines remises aux normes étaient connus et prévus, la commission d'urbanisme CCU a été consultée sur la rénovation de la façade déjà en automne 2025, la commission a le sentiment que les choses auraient pu, et dû, être planifiées différemment afin d'éviter un traitement dans l'urgence.

Concernant les garanties offertes par les investisseurs, la garantie prévue consiste en un dépôt de CHF 100'000.– sera effectué avant le début des travaux, que la commune s'engage à rembourser à la fin de la transformation.

Le bail signé le 20 juin 2025, avec entrée en vigueur au 1er juillet 2025, est particulièrement complet. Il comprend 17 pages et contient plusieurs clauses importantes. Il est conclu pour une durée de 12 ans avec une possibilité de résiliation après six ans. Le loyer est progressif durant les cinq premières années. Les frais d'entretien sont clairement répartis entre les parties.

Une clause importante, que la commission salue, prévoit qu'en cas de cession ou de faillite, la commune n'assume aucune obligation liée aux investissements réalisés ni à la plus-value éventuelle générée par ceux-ci. En revanche, la commission estime qu'une garantie de loyer équivalente à deux mois apparaît relativement faible.

4. Incidences financières

Les travaux de remise aux normes (CHF 141'800.–) et de rénovation de l'immeuble (CHF 88'200.–), soit un total de CHF 230'000.–, seront financés par le fonds de rénovation.

Après cette opération, ce fonds disposera encore d'environ CHF 210'000.– et continuera à être alimenté par les bénéfices générés par les loyers. Cette dépense n'aura donc aucun impact sur le budget de fonctionnement de la commune.

5. Avis et vœux de la commission

L'octroi de ce crédit apparaît, à l'unanimité de la commission, comme une nécessité, tant sur le plan légal que sécuritaire.

La mise aux normes engage directement la responsabilité de la commune. Les panneaux photovoltaïques répondent à des exigences cantonales. Un refus bloquerait les travaux, retarderait encore l'ouverture de l'établissement ainsi que l'encaissement des loyers prévus dès le 1er novembre. Il apparaît également logique de profiter de ces travaux pour réaliser simultanément les opérations d'entretien et de rafraîchissement du bâtiment.

Afin d'éviter de nouvelles surprises à l'avenir, la commission recommande que les travaux soient contrôlés sur place à la fin du chantier et non uniquement depuis un bureau sur la base des plans.

Le dossier a été transmis au Canton le 13 janvier 2026. La synthèse CAMAC est parvenue le 2 avril 2026. Onze services cantonaux ont été consultés et ont validé le projet sous réserve de mesures particulières et complémentaires.

Certaines exigences ne peuvent toutefois pas être respectées, notamment la largeur des escaliers fixée à 1,20 m. Selon les informations fournies par la Municipalité, cette dérogation a été acceptée. La commission demande que toutes les exceptions accordées soient confirmées par écrit par les services concernés afin de dégager la responsabilité de la commune.

6. Durabilité et impact sur l'environnement

Les travaux devraient avoir un impact légèrement positif sur l'environnement, les travaux sur la façade amélioreront la durabilité du bâtiment, la mise aux normes des installations frigorifiques devrait diminuer la consommation, la production d'électricité renouvelable grâce aux panneaux photovoltaïques, atténuera ou compensera l'impact sur la nouvelle consommation de la climatisation.

7. Conclusions

En conclusion, et vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, 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.

Saint-Prex, le 15 juin 2026

Pour la commission le rapporteur : Yves Morand

