Commune de Saint-Prex

PRÉAVIS de la Municipalité au Conseil communal

Préavis n° 17/10.2026 – section des bâtiments

Demande d'un crédit de CHF 625'000.00 pour la rénovation du bâtiment situé à la rue du Vieux-Collège 3

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule et contexte général

Ce bâtiment, propriété de la Commune depuis 1974, sis sur la parcelle n° 96 à la rue du Vieux-Collège 3, a été construit ou reconstruit dans les années 1890. Avant l'achat par la Commune, le bâtiment a subi plusieurs améliorations au fil des générations. Une remise en état générale et un aménagement des combles ont été effectués entre 1964 et 1977. Dès lors et jusqu'en 2025, la famille du facteur a occupé l'appartement situé au-dessus du garage qui était utilisé pendant quelques années par le service de la voirie, devenu service de l'environnement et des espaces publics depuis lors.

Le bâtiment a toujours été entretenu, sans toutefois bénéficier d'investissements majeurs. Malheureusement, nous n'avons pas retrouvé beaucoup d'informations sur les interventions qui ont eu lieu. Le bâtiment dans son ensemble est sain et en bon état général.

Actuellement inoccupé, cet objet nécessite une rénovation importante avant de pouvoir le remettre en location.

Après réflexion, la volonté de la Municipalité est de créer des locaux pour des activités commerciales. Ainsi, elle propose d'affecter une grande partie du rez-de-chaussée (environ 70 m^2) à cet usage. Une petite partie (environ 10 m^2) serait réservée à un espace de rangement pour l'appartement.

II. Présentation du projet de rénovation

Ce projet prévoit deux volets :

a) Assainissement énergétique

b) Transformations et aménagements intérieurs

Assainissement énergétique :

- Isolation intérieure des murs, de la dalle du rez-de-chaussée et de la toiture,
- Installation de nouvelles portes et fenêtres,
- Pose d'une pompe à chaleur (PAC) air/eau,
- Installation de panneaux photovoltaïques.

Au niveau des transformations et aménagements intérieurs, les travaux envisagés consistent au réaménagement du lieu de vie, soit :

- Diverses démolitions,
- Raccordements et réfection de l'ensemble des installations électriques,
- Installation d'une nouvelle cuisine et de nouveaux sanitaires,
- Pose de parquet et de carrelage,
- Peintures,
- Divers travaux de menuiserie.

III. Devis estimatif

Travaux d'assainissement et de rénovation :

Travaux de démolition, maçonnerie, isolation, échafaudage	CHF	60'000.00
Charpente, ferblanterie, couverture, menuiserie et peinture extérieure	CHF	135'000.00
Installation électrique et panneaux photovoltaïques	CHF	38'500.00
Chauffage, installations sanitaires, cuisine	CHF	111'000.00
Plâtrerie, peinture, menuiserie intérieure, carrelage, revêtements de sol	CHF	125'000.00
Nettoyage de fin de chantier	CHF	2'500.00
Divers et imprévus (env. 10 %)	CHF	45'000.00
Sous-total travaux d'assainissement et de rénovation	CHF	517'000.00

Mandataires et spécialistes :

Thermicien, spécialiste amiante, feu et géomètre	CHF	31'000.00
Architecte	CHF	30'000.00
Sous-total HT mandataires et spécialistes	CHF	61'000.00

Récapitulatif

Travaux d'assainissement et de rénovation	CHF	517'000.00
Mandataires et spécialistes	CHF	61'000.00
Sous-total HT	CHF	578'000.00
TVA 8,1% (arrondi)	CHF	47'000.00
Total TTC	**CHF**	**625'000.00**

Le montant total des travaux d'assainissement et de rénovation représente environ CHF 676.00 le m^3 (volume du bâtiment : 925 m^3, selon les données de l'assurance incendie).

IV. Incidences financières

Cette dépense sera couverte par les recettes communales ordinaires ou par le biais d'un emprunt. Ce bâtiment fait partie du patrimoine financier de notre Commune ; les charges y relatives sont donc couvertes par les revenus liés et non par l'impôt.

Ce bâtiment, situé en plein centre du Vieux-Bourg, traversant depuis la rue du Vieux-Collège et une impasse, jouit d'une situation calme à proximité du lac et des plages. Une estimation de loyer, tenant compte des paramètres divers de sa situation, a été projetée :

- Loyer mensuel estimé pour l'appartement (100 m^2) : environ CHF 2'500.00 sans les charges.
- Loyer mensuel estimé pour le local commercial (70 m^2) : environ CHF 1'500.00 sans les charges.

V. Durabilité et impact sur l'environnement

La rénovation et l'assainissement énergétique de ce bâtiment se justifie en regard du peu d'améliorations qui y ont été apportées ces 40 dernières années. Une isolation performante de la dalle du rez-de-chaussée, des murs et de la toiture permettra une économie substantielle d'énergie et une optimisation de la consommation électrique grâce aux panneaux photovoltaïques.

Le remplacement de la chaudière à mazout par une PAC (air/eau) contribuera à réduire de manière significative les émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire du bâtiment.

Le CECB actuel a mis en évidence la note G pour :

- l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment,
- l'efficacité énergétique globale,
- les émissions directes de CO_2.

Subventions :

Quatre subventions sont possibles. Elles seront chiffrées à la fin des travaux, selon la note CECB finale obtenue.

1. Installation d'une PAC et démontage d'une chaudière à énergie fossile
2. Toiture (isolation)
3. Toiture (PV)
4. Efficacité globale de l'enveloppe du bâtiment, selon valeur obtenue (B/C)

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 rénovation du bâtiment situé à la rue du Vieux-Collège 3;
2. de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme globale de CHF 625'000.00 TTC ;
3. d'admettre que cette dépense soit financée par les recettes courantes ou par emprunt.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 19 octobre 2026

Au nom de la Municipalité

Le Syndic — La Secrétaire

S. Porzi — A. Guyomard

MUNICIPALITE DE SAINT-PREX

Délégué municipal: M. Roland Locher, municipal

Préavis déposé devant le Conseil Communal en séance du 28 octobre 2026