



Conseil communal du Chenit

RAPPORT

de la Commission du Conseil communal nommée le 9 avril 2025

Objet : Demande de crédit d'étude complémentaire pour la réalisation d'infrastructures scolaires, parascolaires et sportives pour la phase 1 de l'Ecole du Futur

Préavis N° 03/2025

Au Conseil communal du CHENIT,

La Présidente

Mesdames et Messieurs,

La commission chargée d'examiner le préavis n° 3/2025 s'est réunie à deux reprises le lundi 14 avril 2025 à 19 heures à l'Hôtel de Ville et le 28 avril 2025 également à 19 heures à la salle du Conseil communal.

La première séance a permis à la commission de dégrossir le sujet et de préparer les questions à destination de la Municipalité. Etaient présents à cette séance :

M. Kämpf Daniel UDI
M. Keller Jan Matti UDI, président et rapporteur
Mme Meylan Fabia RV
M. Pittet Jan RV
M. Wenger Mathieu RV
M. Piguet Christophe F3

M. Bodenmann Jean-Yves UDI était excusé.

La deuxième séance avec la commission in corpore, quant à elle, a permis d'avoir un échange avec la Municipalité, les services techniques, le délégué aux sports et le mandataire sur les questions posées et sur le projet en général.

Les membres de la commission remercient M. Olivier Baudat, Syndic, Mmes Isabelle Piguet et Raffaella Cantone-Meylan, et MM. Bertrand Meylan et Michel Vuilloud, Municipaux, Mme Sylvie Aubert-Brühlmann, Présidente de l'ASIVJ, M. Philippe Gertsch, responsable des bâtiments, M. Arthur Lespagnol, responsable du bureau technique communal, M. Sébastien Cala, délégué aux sports, et M. Christophe Oppliger, chef de projet chez ABA Partenaires (AMO), pour les échanges ainsi que pour les explications précises à toutes les questions posées.

La commission tient toutefois à relever le peu de temps qu'elle a eu pour traiter ce préavis si important. En effet, cinq semaines (comprenant deux semaines de vacances scolaires au milieu) ne laissent que peu de temps pour se rencontrer, discuter, et rédiger un rapport qui doit être rendu une semaine avant la séance du Conseil communal. Pour un projet d'une telle importance, il aurait été souhaitable d'avoir un peu plus de temps.

En préambule, la commission tient à souligner la qualité de ce dernier et du projet global. Tous les aspects ont été étudiés et réfléchis que cela soit au niveau scolaire, sportif ou touristique. La plupart des acteurs de ces différents milieux ont été rencontrés, interrogés. Des discussions ont eu lieu sur leurs besoins, leurs attentes. Les réflexions et les décisions qui ont permis d'aboutir à ce préavis ont été faites d'un bout à l'autre du projet.

Nous avons tout de même eu quelques questions au sein de la commission que vous trouverez ci-dessous avec les réponses de la Municipalité.

Pourquoi avoir changé de procédure d'appel ? Le changement est salué par la commission, mais cette dernière se demande les raisons de ce changement.

***Réponse de la Municipalité :** Lors des discussions initiales, il a été admis que l'appel d'offres en Entreprise Totale (ET) offrait un prix forfaitaire lié à un programme initial sans possibilité de le faire évoluer correctement, à la baisse en particulier. De plus, l'élaboration de l'avant-projet nécessite des adaptations pour correspondre aux besoins du Maître de l'Ouvrage (MO), ce que nous constatons actuellement et qui n'aurait pas pu se faire sans conséquences financières dommageables dans l'appel d'offres aux ET. Pour terminer, l'ET est libre de choisir l'intégralité de ses sous-traitants avec le risque de n'avoir aucune entreprise de la Vallée ou du Canton. Le MEP avec procédure sélective définis a permis de retenir 4 groupements avec des mandataires qualifiés et expérimentés pour ce type de réalisation et laisse le choix au MO de définir les procédures d'appel d'offres pour la suite en respectant les seuils des marchés publics.*

Les coûts et le volume de travail nous semblent élevés dans cette nouvelle procédure. En aurait-il été de même avec la procédure « entreprise générale » ? Y aurait-il eu ces coûts dans le cadre de la procédure « entreprise générale » ou est-ce des coûts supplémentaires liés à la nouvelle procédure ?

Il n'y a pas de coûts supplémentaires dans la procédure choisie. Le volume de travail calculé est défini par les différentes normes SIA qui précisent les prestations attendues par chaque mandataire dans les phases de finalisation de l'avant-projet, le projet, de la demande d'autorisation et des appels d'offres (préparation à l'exécution). Ces coûts sont noyés dans les offres en EG / ET et le MO n'a pas accès au détail.

Quid des marchés publics ? Sera-t-il nécessaire de passer par ces derniers ?

La procédure choisie respecte les marchés publics et les appels d'offres à venir respecteront également les marchés publics. Si certains marchés sont inférieurs aux seuils et permettent un appel d'offre sur invitation, le MO se réserve le droit d'en profiter pour inviter des entreprises locales et qualifiées.

Quelle est la différence entre la phase avant-projet de ce préavis et le crédit du préavis 2.2024 ? Nous avons l'impression que cela fait doublon.

Le mandat d'études parallèles (MEP) a permis de choisir un groupement lauréat dont les prestations correspondent à un avant-projet partiel. De plus, le MO et le jury ont fait des recommandations d'adaptation du projet à l'issue du MEP pour que celui-ci soit adapté au mieux aux besoins du MO et aux contraintes d'exploitation. Il reste donc une partie de l'avant-projet à réaliser avant de passer en phase projet pour l'ensemble du groupement de mandataire. Ceux-ci ne sont pas payés 2 fois pour une même prestation, mais ils sont rémunérés en 2 tranches correspondant à 100% de l'avant-projet.

Quel sera l'avenir du site si la phase 2 ne se réalise pas ?

Le site sera fonctionnel tel quel. Les 1P à 4P resteront dans les bâtiments actuels. Il faut néanmoins savoir que dans ce cas, des rénovations (sécurité, énergie, accès PMR, etc.) seront nécessaires. De plus, il n'y aura pas d'économie au niveau des transports scolaires (multitude de destinations, école continue, etc.). Pour terminer, les élèves n'auront pas le même niveau de prestations et il y aura une perte de d'efficacité globale.

Comment éviter que le Centre Sportif (CSVJ) ne se vide avec la création du complexe sportif de Chez-le-Maître ?

Le CSVJ, structure intercommunale, a pour mission de couvrir les besoins en infrastructures sportives pour l'EPSVJ et pour l'ETVJ. Ce dernier élément n'est en l'occurrence pas pleinement réalisable avec la disponibilité actuelle des infrastructures. Le CSVJ a aussi pour objectif de répondre aux besoins de la population et du sport associatif. Là également, la disponibilité des salles dans le complexe omnisport en fin de journée ne permet plus de répondre aux besoins du sport associatif notamment mais limite aussi l'offre de cours pour la population.

A cela s'ajoute le fait que le CSVJ est un acteur majeur du tourisme régional et a développé une offre de camps multisports. Finalement, le CSVJ est un terrain d'entraînement attractif pour diverses disciplines sportives, par la qualité des infrastructures et l'altitude, ce qui permet au CSVJ d'attirer des camps d'entraînement de sportives et sportifs d'élite. Aujourd'hui, l'accès à la salle omnisport en journée est un facteur limitant pour ces deux types d'offre.

Le programme a par ailleurs été conçu en partenariat avec le CSVJ qui gèrera l'infrastructure afin de pouvoir intégrer pleinement ce nouveau complexe dans son offre. En ce sens, le complexe sportif de Chez-le-Maître est un atout majeur et complémentaire pour le CSVJ.

Il est par ailleurs important de rappeler que dans le cadre de la réalisation du projet, l'actuelle salle de sport du site de Chez-le-Maître sera détruite. De fait, outre les annexes (fosse, grimpe, dojo), le complexe sportif comprendra deux salles de sport supplémentaires par rapport à la situation actuelle, dont une sera financée par l'Etat de Vaud pour répondre aux besoins de l'ETVJ.

La création d'un complexe sportif utilisé comme salle de spectacle et de conférence fera doublon avec le projet de rénovation du Casino du Brassus. Est-ce que ce projet sera maintenu ?

La capacité du Casino du Brassus ne sera pas équivalente à celle de CLM. De plus, son affectation sera principalement pour des spectacles. La priorité à CLM reste le sport.

Pourquoi dans la conclusion 1 le montant du crédit n'est pas mentionné ? En effet, selon l'aide-mémoire pour les autorités communales vaudoises p.61, en cas d'engagement financier, les conclusions doivent également présenter le montant du crédit. Voir aussi exemple de conclusion à la p. 65 du même document.

Il est implicite et mentionné dans la seconde conclusion. Nous comprenons néanmoins le sens de la remarque et ce sera très clairement mentionné dans les prochains préavis.

Comment la Commune du Chenit (et ensuite la Commune Vallée de Joux) prévoit-elle d'amortir l'investissement total de la phase 1 (40'700'000 CHF selon estimations de la présentation du 9 avril 2025) sans mettre en péril d'autres projets comme par exemple la Step ? En effet, selon l'annexe au rapport sur le préavis 09/2024 p.34 notre marge d'autofinancement (MA) devrait être deux fois plus élevée, et que le ratio MA/RFE montre aussi que nous risquons de rencontrer des difficultés à financer les gros investissements à venir avec seulement 4 millions de MA (variable annuellement).

Les simulations financières ont été effectuées jusqu'en 2029 en prenant en compte une situation économique moyenne ainsi que tous les projets à venir. Il y aura probablement des choix à faire. Pour mémoire, il n'y a pas de gros investissements qui ont été effectués ces 30 dernières années et désormais les projets arrivent quelque peu en même temps. De plus, l'amortissement de projets comme la STEP ou le pompage au lac devront se faire par les taxes, car il s'agit de comptes affectés.

Quel est le coût qui a été pris en compte dans l'évaluation de la norme SIA 116 (prix au m3)?

L'estimation des coûts d'un montant total CFC 1 à 9 de CHF 40'722'217.00 TTC, a été réalisée par le bureau Quartal qui est expert économique. Ce montant est à considérer dans sa globalité et doit être lu comme un plafond maximum sur la base du projet lauréat du MEP. Cette estimation des coûts n'est pas réalisée selon des ratios au m² ou au m³, mais est le fruit d'une estimation détaillée poste par poste selon benchmarking de réalisations récentes adapté au cas particulier du Complexe scolaire Chez-le-Maître. Pour information, le résultat de cette estimation des coûts retranscrit selon les surfaces et volumes de la norme SIA 416 sont pour le CFC 2 – Bâtiment : 3'515.00/m² ou 1'031.00/m³ pour la partie scolaire et 4'029.00/m² ou 579.00/m³ pour la salle de gym et ses annexes.

En comparant les nombreux autres projets cantonaux similaires et tout ou partie, la commission souhaite connaître la manière dont le coût total de 40 millions a été estimé et où nous nous situons en comparaison de ces projets ?

De par les grandes différences programmatiques et contextuelles, il est compliqué de comparer les différents projets entre eux. La cour des comptes du canton de Vaud a effectué, en 2015, un « Audit des projets de constructions scolaires pour l'enseignement obligatoire » en comparant 18 projets récents. Ses conclusions mentionnent des différences de coût au m² allant du simple au

double. Ces différences s'expliquent en partie par de grandes disparités, par exemple dans la nécessité de démolir des bâtiments existants, la nature du terrain et l'ampleur des travaux spéciaux nécessaires, la nécessité de se raccorder à des bâtiments existants, le type d'aménagements extérieurs, les équipements d'exploitation spécifiques (cuisine, équipements sportifs, etc.). Il faut considérer que l'estimation des coûts d'un montant total CFC 1 à 9 de CHF 40'722'217.00 TTC, réalisée par le bureau Quartal, est un plafond maximum sur la base du projet lauréat du MEP. L'analyse rapide du coût par les mandataires en charge du projet, qualifiés et expérimentés dans la réalisation de ce type de constructions, confirme les montants mentionnés ci-dessus.

Un retard au niveau de la planification de départ peut survenir à tout moment. Les conséquences seront diverses. En ce qui concerne les finances, est-ce que l'éventualité d'une hausse de prix des prestations, par exemple main d'œuvre et matériel, est prise en compte dans le budget de 40 millions ? Aussi, et dans ces mêmes circonstances, par rapport aux contrats avec les prestataires de services, existe-t-il des leviers permettant à la Municipalité d'éviter une hausse de prix démesurée ?

A ce stade d'avancement de l'avant-projet, nous n'avons pas de réserve dédiée à la hausse de prix (renchérissement) dans l'estimation des coûts de Quartal (montant plafond CFC 1 à 9 de CHF 40'722'217.00 TTC).

Les contrats des mandataires feront mention de prix bloqués - sans renchérissement. En cas de dépassement significatif de la durée de réalisation (au-delà de l'été 2030) l'adaptation des prix due au renchérissement se calculera pour les prestations encore à réaliser selon la Norme SIA 126 Variation de prix: Procédure selon la méthode paramétrique pour les prestations des mandataires.

L'augmentation des coûts de construction est effectivement régulièrement alignée à l'IPC (pour information nous avons eu l'année passée une augmentation de l'IPC de 0.4% alors que celle-ci se situe à environ 1.5% lors des deux dernières années) Pour information nous auront les offres d'entreprises de construction rentrées au printemps 2026 pour une réalisation planifiée de l'été 2026 à l'été 2028.

Lors de notre discussion avec la Municipalité et ses représentants, il nous a été répété à plusieurs reprises que la somme de CHF 40'700'000.- sera un plafond pour ce projet qui ne sera pas dépassé. De plus, il nous a également été expliqué que le montant voté dans ce préavis concernant le crédit d'étude fait partie intégrante des CHF 40'700'000.-, tout comme les CHF 1'450'000.- votés au printemps passé dans le préavis 02.2024. Si ce préavis est accepté, les membres

de cette commission auront un œil attentif et critique sur l'éventuel préavis pour un crédit d'investissement pour les travaux qui ne devra pas dépasser les CHF 35'000'000.-.

La commission souhaite aussi relever l'optimisme quant au calendrier prévu avec une mise en service du bâtiment à la rentrée 2028. Elle espère que ce dernier pour être tenu, mais émet certains doutes quand elle s' imagine tous les petits grains de sable pouvant se glisser dans ces rouages qui semblent bien huilés.

Le choix de changement de procédure semble judicieux pour la commission, car la Commune ne sera pas sous l'emprise d'une entreprise totale dont le fonctionnement peut lui paraître opaque avec peu de marge de manœuvre. Ce changement permettra également d'éviter pour la plupart des CFCs les marchés publics internationaux. Toutefois ces derniers devront, selon toute vraisemblance, avoir lieu pour les deux plus gros CFCs que sont la charpente et la maçonnerie. Mais cela doit encore faire l'objet d'affinement.

La commission souhaite également que la Municipalité attende la fin de la phase 1 et la mise en service des bâtiments avant de démarrer la phase 2. En effet, il est important pour cette dernière qu'une analyse complète de la phase 1 soit faite pour être sûr que la procédure choisie ait été la meilleure, avant d'entamer les démarches pour la phase 2.

Dans ce préavis, il est principalement question d'une demande de crédit d'étude complémentaire. Cependant, des montants sont prévus pour des travaux de rénovation et de modification des salles de classe au collège Chez-le-Maître, de requalification de la route cantonale, ainsi que pour des travaux d'aménagements extérieurs. On peut s'étonner que ces investissements soient intégrés dans ce préavis et ne fassent pas l'objet d'un préavis à part. Quoiqu'il en soit, ces investissements sont nécessaires pour créer une salle de classe supplémentaire, mais également pour sécuriser et moderniser les salles de travaux manuels qui ne sont plus aux normes, ainsi que pour sécuriser la route et les alentours du préau scolaire.

Certes le projet est conséquent. Certes l'investissement est le plus important que la Commune ait connu. Mais il a été réfléchi et étudié dans son intégralité. Les futurs acteurs du site ont été consultés que cela soit au niveau scolaire, associatif ou touristique. Il sera un outil qui augmentera l'attractivité de la région non seulement pour les familles, mais également pour le sport et le tourisme.

Et il est aussi important pour la commission de mettre les élèves au centre de nos réflexions. Ce projet améliorera leur quotidien avec moins de déplacements,

plus de confort et de modernité. En ramenant les 5P et 6P sur le site de Chez-le-Maître, cela leurs permettra de créer des liens avec des enfants d'autres villages. Ils seront plus proches des éléments parascolaires comme les services de PPLS (psychologie, psychomotricité et logopédie scolaire), l'UAPE, le restaurant scolaire, etc. Les trajets en bus ou en véhicule privé seront diminués, puisque tout se trouvera sur place.

En conclusion, la commission à l'unanimité de ses membres est convaincue par ce projet et ce préavis, et vous propose Madame la Présidente, Mmes et MM. les Conseillers, d'accepter les 2 conclusions suivantes du préavis n°3/2025 :

1. autorise la Municipalité à réaliser l'étude complémentaire pour la réalisation d'infrastructures scolaires, parascolaires et sportives pour la phase 1 de l'Ecole du Futur ;
2. autorise la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 4'389'160.00 (quatre millions trois cent huitante-neuf mille cent soixante francs) dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.

Derrière-la-Côte, le 30 avril 2025

Pour la commission

Jan Matti Keller, président-rapporteur