



**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 14 mars 2024**

**RAPPORT N° 04/2024
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédit d'ouvrage de CHF 7'605'000.— pour la
transformation du bâtiment « La Cheneau »
à Château-d'Oex**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission chargée d'étudier le **rapport-préavis/préavis N° 04/2024** intitulé « **Demande de crédit d'ouvrage de CHF 7'605'000.— pour la transformation du bâtiment « La Cheneau » à Château-d'Oex** », déposé à la séance du Conseil communal du 1^{er} février 2024, s'est réunie le **5 février 2024 à 18h30, en salle 6 de l'Hôtel de Ville.**

Elle était composée des personnes suivantes :

Président-rapporteur :

PS	M.	Vincent Matthys
----	----	-----------------

Membres :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
PLR	M.	Stéphane Baudin	X		
EAV	M.	Nicolino Berardocco	X		
UDC	Mme	Yvette Bonjour		X	
da.	Mme	Helen Foster	X		
LCVL	M.	Ceki Gülcü	X		
da.	M.	Laurent Lavanchy	X		
da.	Mme	Valérie Luccarini	X		
PLR	Mme	Sandra Marques	X		
PLR	M.	Marc Plumez	X		
VL	Mme	Anne-Francine Simonin	X		
Verts	M.	Tom Wahli	X		
Verts	Mme	Myriam Wider-Nicolaz	X		

Suppléant·e·s :

Parti	Titre	Prénom / Nom	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
UDC	M.	Bastien Schobinger	X		

La Municipalité était représentée par :

- Madame Laurie Willommet, Municipale du service Famille
- Monsieur Pascal Molliat, Municipal du service Bâtiment, gérance et énergie

Les services étaient représentés par :

- Madame Manon Fawer, cheffe de service, Famille, éducation et sport
- Madame Janine Repetti, chargée de projet, Famille, éducation et sport
- Monsieur Claude Lehrian, chef de service, Bâtiment, gérance et énergie
- Monsieur Rösti, chargé de projet, Bâtiment, gérance et énergie.

Le cabinet d'architecture Brönnimann et Gottreux était représenté par :

- Monsieur Joël Brönnimann, architecte
- Monsieur Laurent Sauvageat, architecte.

1. INTRODUCTION

M. Molliat dresse un rapide historique du bâtiment qui date de 1760 pour les parties les plus anciennes. Acheté en 1960 par la Commune pour CHF 268'000.-, il a été entièrement rénové pour pouvoir accueillir les premiers camps à la montagne en 1962 ; à noter qu'il n'y a plus de dette dessus.

Depuis, et s'il a subi des transformations, aucune rénovation d'importance n'a été entreprise, contrairement à l'usage qui veut que cela se fasse au minimum tous les 30 ans. De ces adaptations successives résulte un véritable « patchwork » architectural, rendant la rénovation d'autant plus compliquée. Ces éléments expliquent, pour une part, le coût élevé des travaux. S'y ajoute l'obligation de mettre le bâtiment aux normes « incendie », malgré l'ajout d'un escalier métallique extérieur en 2017 et le changement de quelques fenêtres. Le bâtiment actuel peut être qualifié de « passoire énergétique ». Le projet prévoit ainsi de diviser par 6 la déperdition énergétique, avec des économies escomptées de l'ordre de CHF 25'000.-/an.

De son côté, Mme Willommet rappelle que La Cheneau est une « institution veveysane » qui propose de l'école à la montagne, qui offre l'accès à la nature, aux activités sportives et à des animations socioculturelles. Les camps sont des vecteurs d'intégration, de l'apprentissage du « vivre ensemble » hors du cadre familial. Ce sont pour ces raisons et afin de pouvoir continuer à proposer des camps pendant les travaux, que le service a cherché des solutions de substitution. Ainsi, et même si cela n'a pas été aisé de dénicher un bâtiment répondant au cahier des charges, un chalet à louer a été trouvé en Gruyères ; par transparence, le loyer a été intégré dans le préavis.

Aujourd'hui, la Commune est en possession du permis de construire, ce qui permettrait de commencer les travaux en mai déjà, pour autant que le Conseil vote le préavis en mars. Pour M. Molliat, la réouverture de La Cheneau pourrait se faire au début 2026.

Comme il est question de permis de construire, M. Lehrian précise que le règlement de Château-d'Oex ne permettrait normalement pas la reconstruction d'un bâtiment à gabarit égal ; il faudrait partir sur la construction de deux chalets ne dépassant pas deux étages sous les combles.

Pour M. Brönnimann et du côté « architecte », il a déjà fallu comprendre comment le bâtiment était construit et comment il fonctionne. Cela a permis de voir qu'il n'y a pas de cohérence au niveau de la structure, ainsi qu'entre les différentes parties qui composent le bâtiment. Cela s'explique, entre autres, par les différentes modifications qui ont été faites au gré des années. Si la façade en madriers et la charpentes sont en bon état, donc à garder, ce n'est pas le cas des planchers qui devront être démolis.

Les différents espaces reconstruits permettront d'améliorer très nettement :

- l'accueil, que ce soit pour les élèves et pour les accompagnateurs, mais aussi et surtout pour les personnes à mobilité réduite, par l'installation d'un ascenseur,
- le bilan énergétique, en réduisant la perte calorifique par l'isolation interne des façades et des planchers, par la pose d'un chauffage à pellets et de panneaux photovoltaïques sur le toit.,
- la sécurité, chaque chambre faisant office de compartiment anti-feu, cela explique le choix de créer des chambres de 4 à 6 lits, plutôt que des dortoirs ; une nouvelle cage d'escaliers facilitera toute évacuation.

Le programme des travaux a été établi pour accueillir deux classes et leurs accompagnants, soit une soixantaine de personnes. Pour rappel et pour des questions de sécurité, une seule classe y monte aujourd'hui, ce qui occasionne un surcoût non-négligeable. Pour ce qui est des coûts des travaux figurant dans le préavis, ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations faites par des mandataires spécialisés, le projet étant encore en phase d'appel d'offres.

Au niveau architectural et dans le respect du règlement communal des constructions, la volumétrie actuelle sera maintenue, à l'exception du soubassement inférieur qui sera agrandi. Il permettra de réunir la cuisine et le réfectoire, tout en offrant un accès à une terrasse. Le rez de chaussée accueillera les espaces communs, dont les vestiaires et les salles d'activités. Il y aura aussi accès à une terrasse. Les chambres se situeront aux étages supérieurs, dont des studios au 1^{er} étage. Chaque étage disposera d'un wc adapté aux personnes à mobilité réduite, conformément aux normes en vigueur.

Comme le précise M. Lehrian, les matériaux résultant de la démolition ne pourront pas être réutilisés « sur site », à l'exception d'une petite partie. Par contre, la réflexion est en cours pour qu'ils soient recyclés sur d'autres chantiers aux alentours.

2. DISCUSSION

Les premières questions portent justement sur l'accueil des personnes à mobilité réduite (PMR). Sans remettre en cause l'accueil de ces personnes, plusieurs commissaires s'étonnent du nombre important de sanitaires et de chambres « PMR ». Avec 8 places sur 60, cela représente grosso modo 13,5% des places. Accueille-t-on autant de personnes à mobilité réduite ? Est-il également judicieux de prévoir une chambre PMR au 3^{ième} étage ?

Pour M. Molliat, la répartition des chambres répond aux normes fixées par la norme SIA 500, soit 1 local PMR par étage. Quant à Mme Willommet, elle explique que ces chambres seront également très utiles pour accueillir des enfants à « besoins particuliers », enfants pour qui une chambre de 4 à 6 places n'est pas toujours appropriée. Elles permettront aussi d'isoler une personne malade. Une demande de soutien sera faite auprès de la Loterie Romande pour financer l'achat du mobilier (200'000.-). Comme le précise Mme Repetti, la demande passera par la Fondation pour les écoliers à la montagne ; cette structure privée reconnue d'intérêt public, peut recevoir des fonds de partenaires externes, dont la Loterie Romande ou de Pays-d'Enhaut Région par exemple, ce qui n'est pas le cas pour une Commune. D'autres partenariats sont en réflexion, mais leur état d'avancement respectif n'est pas suffisant pour figurer déjà dans le présent préavis.

Pour M. Brönnimann, le projet tient compte à la fois des normes en la matière, mais aussi du critère « coûts ». Il donne l'exemple des espaces réservés aux accompagnants, avec des sanitaires prévus pour deux chambres. Pour les chambres et les sanitaires PMR, ce sont les normes AVACAH et SIA 500 (un wc PMR par niveau et 20% de chambres PMR) qui sont appliquées.

Une question, plus générale, porte sur le coût des travaux : est-ce que la Commune était en mode « rien n'est trop beau » pour La Cheneau ou est-ce qu'il y a eu véritablement recherche d'économies/réduction des coûts ?

Pour M. Röstli, le préavis n'explique pas tout. Oui, il y a eu des efforts faits pour réduire les coûts, mais ceux-ci sont peu visibles car « annulés » par l'inflation (hausse des coûts de construction de l'ordre de 10 à 15%), ainsi que par la hausse de la TVA (passée de 7,7% à 8,1%).

Comme le relève M. Molliat, le coût du m³ SIA est d'environ CHF 1'600.- ; c'est à comparer aux CHF 1'400.-/m³ pour la construction d'un chalet « standard » en bois. Il précise également que certains aménagements prévus permettront de faire des économies une fois le bâtiment fonctionnel, comme les panneaux photovoltaïques ou le changement de la chaudière pour une plus performante.

M. Molliat tient à souligner le fait que les montants figurant dans le préavis ont été calculés selon les coûts de construction actuels ; ces derniers devraient normalement rester stables d'ici au lancement des travaux, pour autant que le calendrier soit respecté ; d'où l'importance de voir le Conseil prendre une décision en mars.

M. Brönnimann précise que les calculs ont été réalisés avec l'appui d'ingénieurs spécialistes et ce, pour chaque CFC. Reste toujours un risque de dépassement, d'où une réserve de 10% calculée. L'appel d'offre est soumis au marché public et on sait que les coûts de construction sont plus élevés au Pays-d'Enhaut, de par la proximité avec le Sannenland.

De son côté, un commissaire a calculé que les honoraires représentaient 20% de la totalité du coût du projet. Comme ce % lui paraît élevé, il aimerait en connaître les raisons.

M. Lehrian lui répond que c'est dû aux spécificités et à la complexité du projet, nécessitant la consultation de spécialistes dans de nombreux domaines. Il note également que les prestations fournies par le service Bâtiment sont dorénavant valorisées ; cela n'était pas le cas avant.

Pour plusieurs commissaires et sans remettre en question les informations transmises dans le préavis et aujourd'hui en commission, il reste difficile de comprendre comment il est possible de passer de CHF 5'000'000.- en 2020 à CHF 8'000'000.- en 2024. Depuis quatre ans, les finances communales ne se sont pas améliorées et la liste des investissements à entreprendre pour rénover le patrimoine communal est longue. Des priorités doivent être faites. Est-ce que la rénovation de La Cheneau en est une, même si l'exploitation doit s'arrêter ?

M. Molliat comprend bien que cette augmentation questionne. La Municipalité se veut transparente, avec une estimation des coûts la plus juste et la plus complète possible. En 2020, la Municipalité ne savait pas qu'il allait falloir démolir tout l'intérieur. L'extension du rez inférieur n'avait pas non plus été prise en compte, ce qui amènera des facilités en termes d'utilisation. En 2020, le coût du m³ était de CHF 1'250.-, soit le prix aujourd'hui du m³ pour un chalet d'habitation privé. Avec les différentes hausses qui ont été présentées, on en est maintenant à CHF 1'600.- le m³. Qualitativement, le bâtiment rénové n'aura plus rien à voir avec celui d'aujourd'hui ; la Commune est « bonne » pour trente ans. Si l'on déduit le coût du mobilier, on passe à CHF 7'630'000.- ; en soustrayant encore les prestations qui n'ont pas de lien direct avec les travaux, comme la location du chalet en Gruyères, on arrive à un montant des travaux de l'ordre de CHF 7'400'000.-. Le coût à charge de la Commune pourrait encore baisser un peu, le montant des subventions potentielles, estimé à CHF 50'000.-, ayant été calculé de manière très prudente.

Lors de la séance de la CoFi, la question de revendre éventuellement La Cheneau et d'acheter un bien ailleurs, avait été posée. A l'Etivaz, un hôtel de 28 lits (60 lits à la Cheneau) est à vendre pour CHF 1'500'000.-, prix d'achat auquel il faut ajouter une enveloppe « travaux, » pour agrandissement et rénovation de CHF 6'000'000.- à 7'000'000.- au minimum. Un autre hôtel de 63 chambres est à vendre aux Diablerets, mais celui-ci ne dispose pas de terrain. Le prix de vente est à CHF 15'000'000.-. Pour ce qui du chalet qui sera loué en Gruyères, le prix de vente est de CHF 10'000'000.-, sans compter les coûts de rénovation.

Renoncer au projet de La Cheneau, ce sont CHF 600'000.- de frais d'étude qui seraient perdus, avec un report de quatre ans au moins pour l'ouverture de tout nouveau site. De plus et sans travaux urgents de rénovation, il ne sera de toute manière plus possible d'obtenir de permis d'exploiter. En l'état, le bâtiment ne trouverait certainement pas d'acheteur ou alors avec une forte baisse du prix de vente.

Un commissaire souhaite quand même savoir si le terrain a fait l'objet d'une estimation.

M. Molliat lui répond que non, l'objectif étant de garder La Cheneau dans le patrimoine de la ville. Les droits à bâtir, relativement restreints, impacteraient de toute manière la valeur du terrain.

Une commissaire demande si d'autres pistes d'économies ont été identifiées, une fois le bâtiment en exploitation.

Mme Fawer lui répond qu'une fois le bâtiment réouvert, il sera possible déjà de refaire monter deux classes et de rapatrier, par exemple, tous ou partie des camps qui se font aujourd'hui dans le Jura et dans d'autres régions et dont le coût annuel est de l'ordre de CHF 114'000.-. Elle précise néanmoins qu'avec 35 semaines « scolaires » à 2 classes, cela ne permet d'en recevoir que 70, ce qui reste insuffisant pour accueillir l'ensemble des classes veveysanes chaque année. D'autres alternatives existent, entre courses d'école et voyages de fin d'étude. La volonté est de réserver La Cheneau aux plus jeunes pour de l'école à la montagne et pour les plus âgés, pour des camps polysportifs ; ces camps permettent de palier déjà au manque de neige.

Toujours sur les coûts de fonctionnement annuels, un commissaire aimerait savoir si les CHF 1'074'000.- évoqués, comprennent ou non l'amortissement ?

M. Molliat lui répond que non ; il faut donc y ajouter un montant de CHF 300'000.-. Il en profite pour rappeler que l'amortissement est un terme comptable, dont le but est de répartir le coût d'investissement d'un bien sur plusieurs exercices. Le coût d'exploitation futur se rapproche donc de celui d'aujourd'hui, avec un bâtiment remis à neuf, avec une valeur immobilière bien plus élevée.

Un commissaire revient sur l'ampleur des travaux et le coût pour la Commune. En relisant le préavis de 2020, il a l'impression que tout n'était pas à démolir et à reconstruire, certains espaces pouvant être gardés. Qu'en est-il donc ? D'autre part, la Municipalité a-t-elle réfléchi à d'autre mode de financement ?

Pour la première question, M. Lehrian lui répond que le projet actuel garde l'essentiel, à savoir les fondations, les façades et la charpente. Une analyse est cours pour voir quels matériaux pourront être recyclés, mais plutôt à l'extérieur. Il est prévu néanmoins de garder certains éléments de la cuisine.

Pour ce qui est d'autres alternatives de financement, Mme Fawer lui répond que la possibilité de remettre le bâtiment à la Fondation pour l'école à la montagne a été analysée, mais pas retenue car compliquée, le travail de maître d'ouvrage lui revenant alors ; cela aurait nécessité des ressources internes pour le suivi, ce que la Fondation n'a pas.

Un commissaire se questionne sur le choix du chauffage à pellets, ayant entendu parler d'un projet de chauffage à distance à Château-d'Oex. De plus, est-ce que le chauffage à pellets est le bon choix, énergétiquement et écologiquement parlant ?

M. Molliat lui répond qu'aucun raccordement au chauffage à distance n'est prévu, du moins à moyen terme. Pour ce qui du chauffage à pellets, il précise qu'ils sont constitués de sciure

comprimée et que la chaudière actuelle fonctionne déjà de cette manière. La future chaudière se trouvera dans l'annexe et non dans le bâtiment, comme c'est déjà le cas aujourd'hui. Il est rappelé que le projet prévoit de renforcer l'isolation, tant au niveau des façades que des planchers, mais aussi avec la pose de fenêtres à triple vitrages. Ces mesures permettront de moins solliciter la chaudière et donc de réduire la consommation de pellets.

Pour rester dans le domaine des énergies, il est demandé s'il est prévu d'installer des batteries, puisque des panneaux photovoltaïques seront posés et que seuls 30% de l'électricité produite seront consommés sur place.

M. Molliat répond que non, du moins dans un premier temps et ce, pour des questions de coût. Par contre, la revente de l'électricité sur le réseau reste intéressante.

Une commissaire souhaiterait savoir si les extérieurs immédiats du bâtiment, route et chemins d'accès, seront également rénovés.

Pour M. Lehrian, les travaux prévus portent sur le périmètre du chantier et non sur l'entier des cheminements.

Comme la Municipalité met en avant le fait que sans travaux de rénovation il ne serait plus possible d'accueillir des classes, un commissaire souhaite savoir qui délivre les autorisations d'exploiter ?

M. Molliat lui répond que c'est l'ECA bien entendu, mais aussi l'Office de la consommation (OFCO).

Si elle prend note que des camps polysportifs sont proposés, ce qui est selon elle, une très bonne chose, une commissaire souhaite que le lien à la nature ne soit pas oublié. Le parc qui entoure le bâtiment est le lieu idéal pour cela. Est-il ainsi prévu de profiter des travaux pour enrichir le parc avec la plantation d'arbres fruitiers, par exemple ? Des activités pédagogiques sont-elles également prévues, entre autres avec la cuisine ?

Mme Willommet lui répond que l'aménagement de la parcelle ne fait pas partie du présent préavis. Par contre, son service a pour objectif de renforcer le volet pédagogique, notant qu'il y a déjà un jardin potager. Dans un premier temps, il est prévu de voir ce qui peut être financé par le budget de fonctionnement ; les dépenses qui n'y rentreraient pas, feraient alors l'objet d'un second préavis, portant sur les extérieurs.

La possibilité d'ombrager les terrasses avec la présence d'arbres, dont des fruitiers, est également soulevée. Tant du côté de la Municipalité que pour plusieurs commissaires, cela paraît peu recommandé, du fait de contraintes telles que la proximité du bâtiment ou la lutte contre le gel.

Selon les plans remis, le nombre de places que la terrasse au rez inférieur peut accueillir questionne aussi. Si le réfectoire propose une soixantaine de places, cela ne paraît pas être le cas pour la terrasse et il serait dommage que seule une partie des élèves puisse en profiter.

Pour M. Brönnimann, la terrasse est suffisante pour accueillir le mobilier nécessaire, celui-ci n'ayant pas été totalement dessiné sur le plan.

Plusieurs commissaires souhaitent revenir sur l'utilisation du bâtiment et sur son taux d'occupation, avant et après le COVID. N'y a-t-il pas possibilité de mieux l'occuper hors des périodes scolaires ? Sur 52 semaines et sachant que les écoles y montent 35 semaines, cela

laisse 17 semaines de libre, 16 si l'on ôte celle occupée par Crescendo. Qu'en est-il également des week-ends puisque les classes y sont du lundi au vendredi ?

Pour Mme Fawer et que plus que le COVID, c'est la vétusté du bâtiment qui impacte le plus le taux d'occupation du bâtiment. Il n'y qu'à prendre le passage de deux à une classe ; cela, pour des raisons de sécurité mais aussi de confort au niveau de l'accueil des accompagnants. Un programme d'occupation du bâtiment est fixé pour chaque année scolaire. Le printemps et l'automne sont réservés aux élèves du primaire, les 7 à 10^{ième} années montant entre novembre et mars pour les camps polysportifs.

Tant Mme Fawer que Mme Willommet ont pour objectif d'occuper La Cheneau plus que les 35 semaines scolaires, ce que la mise aux normes du bâtiment facilitera. Aujourd'hui en effet, c'est difficile de mettre le bâtiment à disposition de tiers compte tenu de la vétusté des locaux. L'exploitation du bâtiment sera complètement repensée.

Concernant les locations futures, une recette annuelle de CHF 90'000.- a été calculée sur 10 semaines, avec un coût de location de CHF 8'000.- à CHF 12'000.- la semaine selon le nombre d'étages loués, sans le personnel. Mme Fawer tient à préciser que la location ne peut pas se faire à flux tendu. Le lundi, il faut que le bâtiment soit en ordre, afin de pouvoir accueillir les classes. Cela nécessiterait d'engager du personnel en plus pour le nettoyage, par exemple. Pour ce qui est du nombre de semaines libres à louer, il faut savoir qu'au moins une est réservée pour les grands nettoyages et que trois autres sont déjà occupées par des colonies de vacances.

Outre le coût des travaux, l'occupation la plus complète possible du bâtiment est un enjeu financier important, puisque source de recettes. Le vœu suivant est remis à la Municipalité, à l'unanimité des membres de la Commission.

La présente Commission souhaite que la Municipalité optimise au mieux la fréquentation de La Cheneau, en garantissant bien sûr la priorité aux classes veveysanes pour les périodes scolaires, mais en veillant à ce que le bâtiment puisse être occupé les semaines restantes (hors semaine de fermeture pour nettoyage, par ex.), voire certains week-ends. La mise en place d'un système de réservation est à étudier, tout comme les conditions de location.

3. VOTE

Détermination de la Commission de l'environnement et de l'énergie :

Conformément à l'art. 71 al 1 du règlement du Conseil communal, la commission de l'environnement et de l'énergie a examiné l'aspect du préavis N° 04/2024 et s'est déterminée favorablement quant à ses conclusions.

Détermination de la Commission des finances :

Conformément à l'article 62 du règlement du conseil communal, la commission des finances a examiné l'aspect financier du préavis N° 04/2024 et s'est majoritairement abstenue, le résultat du vote étant de 3 voix pour, 3 voix contre et 5 abstentions, quant à ses conclusions. Lors du vote, le président s'est abstenu.

Délibérations de la commission ad hoc :

La commission ad hoc passe au vote des conclusions du préavis N°04/2024, comme suit :

- Pour : 11
- Contre : 0
- Absentions : 2

4. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N°04/2024 du 1^{er} février 2024, concernant la « Demande de crédit d'ouvrage de CHF 7'605'000.- pour la transformation du bâtiment « La Cheneau » à Château-d'Oex»,
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'ouvrage de CHF 7'605'000.— pour financer la transformation du bâtiment « La Cheneau » à Château-d'Oex ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante par le prélèvement sur le compte des investissements « Dépenses d'investissements », ou si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 ;
3. d'amortir le crédit d'étude et le crédit d'ouvrage selon les règles du MCH2 ;
4. de prendre acte que les subventions seront portées en déduction du crédit accordé lors du décompte final ;
5. d'accorder à la Municipalité un crédit supplémentaire au budget 2024 de CHF 90'000.— sur le compte N°505 École à la montagne La Cheneau pour la location d'un chalet à la montagne pendant la durée des travaux ;
6. de charger la Municipalité d'inscrire au budget 2025 et 2026, sur le compte N°505 École à la montagne La Cheneau, les montants nécessaires (loyers et charges) à la location d'un chalet à la montagne pendant la durée des travaux.

Pour la commission ad hoc
Le Président rapporteur



Vincent Matthys

Séance terminée à 20h40

Rapport validé le 1^{er} mars 2024