



# COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

Bâtiment communal | Grand Rue 67 | 1660 Château-d'Oex  
Téléphone 026 924 22 00 | [www.chateaudoex-admin.ch](http://www.chateaudoex-admin.ch)

Conseil communal  
de et à  
1660 Château-d'Oex

Château-d'Oex, le 20 septembre 2024  
*Greffe\_0134\_Préavis édités\_lju*

## **Préavis no 24/2024**

### **Avant-projet pour l'agrandissement et la rénovation du bâtiment « En Glacière » – demande de crédit**

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

#### **OBJET DU PRÉAVIS**

Le présent préavis a pour objet l'octroi d'un crédit en vue de la réalisation d'un avant-projet (phase SIA 31) pour l'agrandissement et la rénovation du bâtiment « En Glacière », ainsi que l'amélioration du site extérieur.

#### **CONTEXTE GÉNÉRAL**

Le 9 février 2023, une présentation était effectuée en séance ordinaire du Conseil communal au sujet de la rénovation de la Grande Salle de Château-d'Oex. Un rapport, intitulé « Rénovation et mise en conformité des installations techniques et de l'enveloppe du bâtiment – Étude préalable – Vision globale du coût des travaux », réalisé par le bureau Blum Sieber Architectes, mettait en avant la vétusté du bâtiment et la non-conformité de certains de ses composants, appelant une réfection urgente pour un coût d'environ CHF 9 millions.

Lors de la même séance, le Conseil communal acceptait un préavis portant sur l'octroi d'un crédit d'étude pour la buvette du jardin des neiges, incluant la possibilité d'utiliser le bâtiment existant ainsi que la salle de spectacle du Zénith (préavis No 01/2023).

En parallèle, plusieurs éléments concernant les infrastructures sont apparus, à savoir :

- Nécessité de rénover le bassin et le système de filtration de la piscine : travaux devisés à CHF 3-4 millions, selon la variante retenue, dans un rapport du 28 février 2023 ;
- Nécessité d'augmenter la capacité d'accueil parascolaire et de mettre en place l'horaire continu ;
- Nécessité de rénover entièrement le Parc des sports.

La simultanéité de ces éléments a conduit à initier au cours de l'année 2023 une réflexion générale sur les infrastructures. Il apparaissait en effet clair qu'il ne fallait pas les aborder séparément, mais au contraire les inclure dans une vision générale, tant organisationnelle que financière, permettant une réflexion en profondeur sur l'attribution des fonctions aux différents sites et l'optimisation de ces derniers.

Ces réflexions ont mené à une stratégie générale dénommée « Projet CLÉS ».

## PROJET CLÉS

Le Projet CLÉS a fait l'objet d'une présentation au Conseil communal lors de la séance ordinaire du 16 mai 2024. Il vise la rénovation des quatre sites suivants :

- En Glacière
- Grande salle
- Parc des Sports
- Piscine

Dans son sens le plus élémentaire, le projet porte sur la définition d'un ordre de priorité et sur la planification des travaux à réaliser. De nombreux critères ont été utilisés, figurant dans le document à disposition sur le site internet de la Commune. On y trouve l'ordre de priorité chronologique suivant :

1. En Glacière
2. Grande salle
3. Piscine
4. Parc des Sports

Il est à noter que les projets des sites « En Glacière et Grande Salle » sont intimement liés – la réalisation du second dépendant de celle du premier –, mais que les deux autres projets sont indépendants, sauf sous l'angle des finances et des ressources nécessaires à l'interne pour les mener à bien. L'achèvement de la dernière étape, soit la rénovation du Parc des Sports, est prévue pour 2035.

**Lors de la séance du 16 mai 2024, il a été annoncé au Conseil communal que l'approbation du projet se déciderait ultérieurement, par l'acceptation ou le refus d'un premier crédit destiné à financer un avant-projet de construction. Le présent préavis constitue cette étape de départ. Son adoption revient à valider la répartition choisie des activités sur les différents sites et les grandes lignes de la chronologie prévue, bien que des adaptations puissent être encore décidées s'agissant de cette dernière.**

## AVANTAGES DU PROJET

Le projet d'agrandissement et de rénovation du site « En Glacière » a pour visée générale de créer un site polyvalent dédié aux manifestations, aux spectacles, au jardin des neiges et aux activités liées au ballon, répondant en cela aux demandes des acteurs impliqués. La réunion des deux actuelles salles de spectacle en un espace mieux équipé et de dimension plus importante, bien que modulable, permet d'imaginer une plus grande variété et une plus grande qualité d'événements. Tel est le cas non seulement au sein du nouvel espace lui-même mais encore dans la zone « brute » existante au rez inférieur ainsi qu'à l'extérieur : les synergies (cuisines, mobilier, locaux etc.) pourraient en effet être exploitées de manière à améliorer sensiblement l'offre actuelle. Le jardin des neiges et le monde du ballon profiteraient de même de cette infrastructure.

D'autres avantages peuvent être mis en avant :

- Le site bénéficie d'un accès routier simple, étant entendu qu'un parking devrait être créé pour répondre aux besoins accrus ;
- Les nuisances liées à certains événements seraient tenues à distance du centre du village ;
- L'image du village de Château-d'Oëx se trouverait améliorée par la rénovation d'un site très utilisé et d'un bâtiment bénéficiant d'une grande visibilité.

Il convient enfin de remarquer que le déplacement de la *fonction* « Grande salle » aurait pour effet de laisser le *bâtiment* de la « Grande salle » libre pour les usages scolaires et parascolaires, lesquels se trouveraient ainsi idéalement localisés.

## DÉTAILS DU PROJET

L'avant-projet précède la demande de permis de construire, aboutissant à la détermination des coûts de construction dans une fourchette de +/- 15%. Un cahier des charges a été rédigé à cet effet pour réaliser une procédure de demande d'offre d'honoraires basée sur des propositions comparables. Plusieurs mandataires ont répondu à l'appel.

En cas d'acceptation du préavis, un architecte sera sélectionné pour achever la phase SIA 31 entamée par le bureau Blum-Sieber Architectes. Cette phase importante, qui précisera également les aspects financiers, permettra à l'administration et la Municipalité de planifier la suite des démarches, en particulier le financement et l'appel d'offre mandataire (procédure ouverte) pour l'ensemble des prestations des phases SIA 32 à 53. Le mandat architectural est assorti d'offres d'autres prestataires spécialisés composant ensemble un avant-projet complet.

## Le phases de projet selon la SIA 103

Phases	Phases partielles
1 Définition des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique
2 Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité 22 Procédure de choix de mandataires
3 Etude du projet	31 Avant-projet 32 Projet de l'ouvrage 33 Procédure de demande d'autorisation / dossier de la mise à l'enquête
4 Appel d'offres	41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication
5 Réalisation	51 Projet d'exécution 52 Exécution de l'ouvrage 53 Mise en service, achèvement
6 Exploitation	61 Fonctionnement 62 Surveillance / contrôle / entretien 63 Maintenance

Le projet doit remplir les objectifs suivants :

- Conserver la halle « brute » au rez inférieur ;
- Restructurer les locaux au rez inférieur Nord et remplacer le chauffage à mazout par du pellet ;
- Créer une cuisine pour la halle du rez inférieur et pour la salle de spectacle de l'étage ;
- Créer une buvette/bar pour le jardin des neiges avec petite cuisine indépendante ;
- Créer un local d'accueil et un local de stockage pour l'Ecole Suisse de ski ;
- Créer une salle de taille moyenne au rez supérieur ;
- Créer une grande salle de spectacle (env. 320 pers au maximum), modulable, avec scène, loges, bar et espaces de rangement ;
- Prévoir l'assainissement énergétique et la réfection de la façade et de la toiture ;
- Démontez la rampe circulaire, réaménager le terrain au Sud et créer des places de parcs.

Le planning a été prévu comme suit :

- Votation préavis communal, crédit pour l'avant-projet : octobre 2024
- Attribution des mandats d'architecte et d'ingénieurs : novembre 2024
- Etablissement du projet phase 31 : novembre 2024 à mai 2025
- Rendu définitif des mandataires : mai-juin 2025
- Appel d'offre mandataires phase 32-53 SIA : dès été 2025
- Votation préavis communal, crédit de construction : à définir

Le résultat des demandes d'offres figure ci-dessous.

Les précisions suivantes peuvent être fournies :

« CVS » signifie « chauffage, ventilation, sanitaire ».

« BAMO » signifie « bureau d'assistance au maître d'ouvrage ». Un tel rôle est essentiel pour accompagner les communes lors des procédures en marchés publics permettant notamment une sélection et une coordination intelligente des prestataires, ainsi qu'une bonne gestion des coûts et des délais.

L'étude concernant « l'école et la grande salle » est une étude complémentaire, prioritaire, ayant pour but de vérifier avant toute autre étape que le projet scolaire et parascolaire ne rencontrerait pas d'opposition de principe des autorités cantonales. À noter qu'un préavis favorable oral a été donné par la DGIP en février 2024 mais qu'une confirmation écrite est nécessaire au vu des montants prévus. La fourniture de plans pouvant être demandée, nous provisionnons un montant à cet effet.

<b>Honoraires</b>	<b>mandataire</b>	<b>montants TTC</b>
1	architecture	130'000.00 CHF
2	ingénieur	
	civil	40'000.00 CHF
	CVS	21'000.00 CHF
	électricien	42'000.00 CHF
	son et lumière	20'000.00 CHF
	protection incendie	7'000.00 CHF
	géomètre	8'000.00 CHF
	physique du bâtiment	8'000.00 CHF
3	appel d'offre BAMO	40'000.00 CHF
4	étude école et grande salle	10'000.00 CHF
5	Sondages	5'000.00 CHF
6	Divers et imprévus	19'000.00 CHF
<b>Total TTC :</b>		<b>350'000.00 CHF</b>

## CONCLUSIONS

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX

- vu le préavis municipal no 24/2024 du 20 septembre 2024
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

**prend acte**

- de l'amortissement du montant de CHF 350'000.00 sur une période de 10 ans, selon les directives sur les durées d'amortissement obligatoire édictées par le manuel MCH2, dès le début de l'utilisation de l'immobilisation.

**décide**

- **d'autoriser** la Municipalité à mandater un avant-projet (phase SIA 31) en vue de l'agrandissement et la rénovation du bâtiment « En Glacière » ;
- **d'octroyer** à cet effet un crédit de CHF 350'000.00 ;
- **de financer** ce montant par un emprunt dans le cadre du plafond d'emprunt de la législature en cours pour un montant de CHF 350'000.00.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la Municipalité en séance du 25 septembre 2024.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE****Le Syndic :****La Secrétaire :****Eric Grandjean****Sophie Matthey**