



PREAVIS NO 02/2026

Du 24 mars 2026

CONCERNANT

**UNE DEMANDE DE CREDIT TTC DE CHF 11'500'000.00 CONCERNANT LE
REAMENAGEMENT DE LA ZONE SPORTIVE DU VERNEY**

LA MUNICIPALITE DE PUIDOUX AU CONSEIL COMMUNAL

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

1. Préambule

La place du Verney, dédiée aux activités sportives et récréatives, nécessite aujourd'hui une rénovation complète. Depuis la création du terrain de football dans les années 1960, puis l'édification du collège et des terrains de tennis dans les années 1970, la zone n'a cessé d'évoluer pour répondre aux besoins de la population. Les années 1990 ont vu la reconstruction des vestiaires et de la buvette du football, ainsi que l'installation d'un cabanon pour le club de pétanque. En 1996, l'ensemble des infrastructures actuelles a été finalisé, incluant la piste de 100 mètres, le terrain synthétique, les aires de saut et de lancer de poids, ainsi qu'une aire de jeux.

Les deux sociétés principales, le Football Club Puidoux-Chexbres (FCPC) et le Club de pétanque du Verney, incarnent un modèle d'intégration intergénérationnelle et interculturelle, et méritent une attention particulière pour la pérennité de leurs activités. Par ailleurs, la place de jeux et les espaces verts sont très prisés par la population locale, notamment les enfants.

Si le village de Puidoux demeure le cœur historique et administratif de la Commune, la zone du Verney s'impose comme un pôle central de la vie communale. Il est donc impératif de redynamiser cet espace au bénéfice de l'ensemble des habitants de Puidoux et de ses environs.

2. Contexte actuel

Après plus de trente ans d'utilisation, les installations sont aujourd'hui obsolètes et ne répondent plus aux normes sportives et sécuritaires actuelles. Une première analyse de rénovation complète a été réalisée, révélant la nécessité de rénover la buvette (toiture, vestiaires), toutes les surfaces sportives (piste, terrain synthétique, terrain de basket, aires de saut et de lancer de poids), ainsi que la buvette du club de pétanque. Le FCPC rencontre chaque année des difficultés croissantes pour garantir l'utilisation optimale des terrains, en raison notamment de conditions météorologiques de plus en plus contraignantes.

Le Club de pétanque dispose de 12 pistes extérieures et de 6 pistes abritées au collège de Publoz, mais la Protection Civile cantonale a signifié que cette situation ne pourra perdurer et qu'une alternative devait être trouvée.

La rénovation complète, estimée à près de 4 millions de francs, ne permettrait pas de résoudre tous les problèmes, notamment en ce qui concerne les dimensions, la sécurité et le nombre de vestiaires, ni la question des terrains couverts pour la pétanque. C'est pourquoi une réflexion approfondie a été menée, aboutissant à un projet de refonte totale de la place des sports, dont la pièce maîtresse est le repositionnement du terrain de football principal, conformément aux nouvelles normes de l'ASF.

La configuration retenue implique la démolition de la buvette actuelle, située dans la future aire de jeu. La récente décision du canton de Vaud de soutenir plus activement les projets sportifs d'envergure régionale conforte ce choix. Des démarches sont en cours pour garantir des financements complémentaires (Fonds du sport vaudois, fonds privés). Certaines installations sont également indispensables pour l'établissement scolaire du Verney, et une participation financière sera sollicitée auprès de l'Association Scolaire Centre Lavaux (ASCL).

3. Procédure

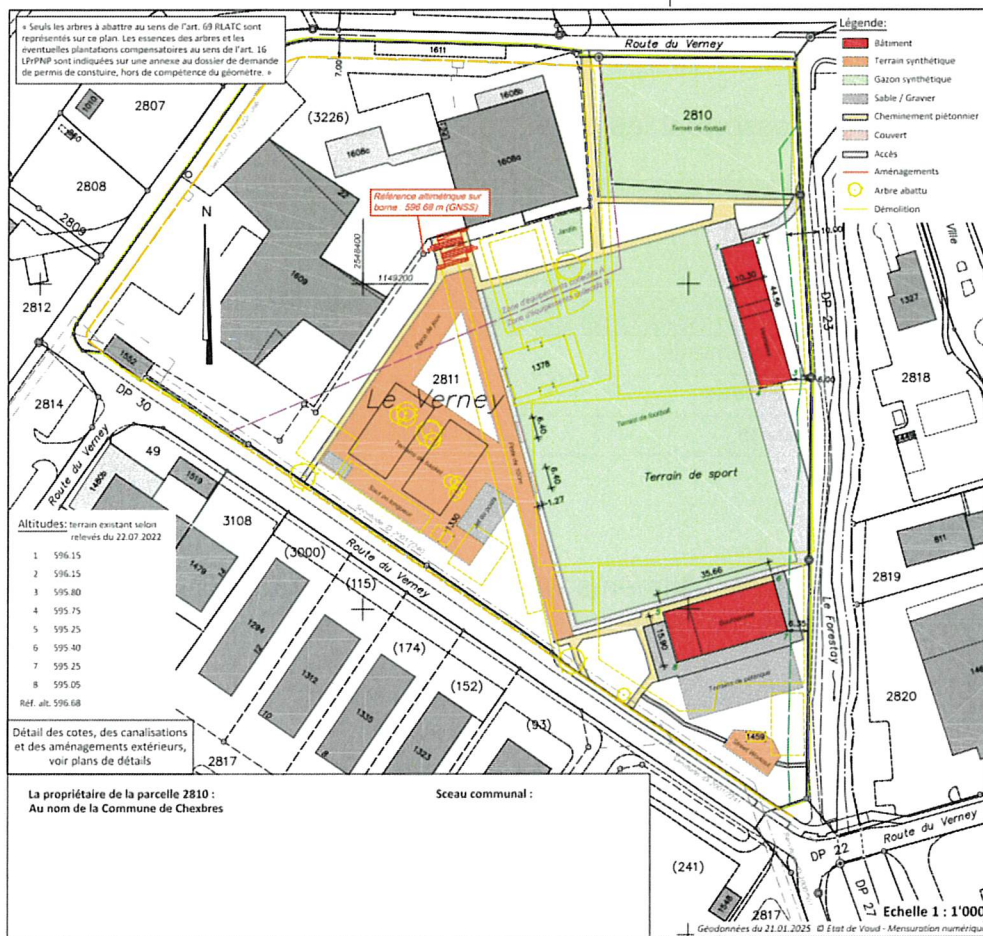
Pour ce genre d'objet, la commune est tenue de respecter les procédures applicables aux marchés publics selon les valeurs seuils suivantes :

Valeurs seuils et procédures applicables aux marchés non soumis aux accords internationaux (annexe 2)

Champ d'application	Fournitures (valeurs seuils en CHF)	Services (valeurs seuils en CHF)	Construction (valeurs seuils en CHF)	
			Second œuvre	Gros œuvre
<i>Procédure de gré à gré</i>	en dessous de 100'000 ¹	en dessous de 150'000	en dessous de 150'000	en dessous de 300'000
<i>Procédure sur invitation</i>	en dessous de 250'000	en dessous de 250'000	en dessous de 250'000	en dessous de 500'000
<i>Procédure ouverte / sélective</i>	dès 250'000	dès 250'000	dès 250'000	dès 500'000

4. Travaux projetés

Configuration de la place des sports du Verney



Cette place comprendra :

- Un terrain de foot synthétique aux normes ASF (100m x 64m)
- Un terrain de foot synthétique aux dimension junior D (53m x 34m)
- Un bâtiment vestiaires/buvette
- 2 terrains multisports
- Une piste de saut en longueur (2 voies)
- Une piste de 100 m (4 couloirs)
- Un terrain de lancer de poids
- Une place de jeux enfants
- Un boudrome couvert avec buvette
- 12 pistes pétanque extérieures
- Une zone encore non affectée dans ce projet (Pumtrack ou Street Workout)

Terrains

Le projet présenté passe par divers marchés publics pour la partie en lien avec les terrains

- 001 - Démolitions et terrassements
- 002 - Infrastructure et réseaux souterrains
- 003 - Installations sportives

La procédure d'appel d'offre a été publiée sur la plateforme SIMAP du 07 novembre au 15 décembre 2025.

4 entreprises ont déposé des dossiers dans les délais.

Le marché 003 installations sportives n'a généré qu'un seul candidat.

De ce marché public ressortent les offres sélectionnées suivantes :

Objet	Prix CHF HT (sans honoraires Ingénieurs et Architectes)
Lot 001 Démolition et terrassements	1'194'460.90
Lot 002 Infrastructure et réseaux	1'538'540.40
Lot 003 Installations sportives	3'611'803.40

Bâtiments

L'ensemble des CFC des bâtiments ont été détaillés pour définir les procédures à mettre en place pour les demandes d'offres.

A ce stade, c'est sur la base d'une estimation SIA que nous établissons le préavis.

Une première estimation a été menée par le bureau Pauchard et Schouwey.

Quelques pistes d'optimisation ont été discutées dans l'esprit de diminuer les coûts. Cette estimation servira de base au chiffrage du présent préavis.

Des demandes d'offres seront réalisées par la suite en fonction des procédures retenues.

Objet	Prix CHF HT (sans honoraires Ingénieurs et Architectes)
Vestiaires / Buvette FCPC	1'555'000.00
Boulodrome	1'495'000.00

5. Coût des travaux

Terrains et aménagements

Comme décrit plus haut, l'appel d'offre pour les terrains a été divisée en 3 lots.

- 001 - Démolitions et terrassements
- 002 - Infrastructure et réseaux souterrains
- 003 - Installations sportives

Une répartition par ouvrage spécifique est proposée pour permettre une meilleure analyse des coûts et des subventions.

Lot 1 en % des m2 utilisés par surface
Lot 2 et 3 : par ouvrage spécifique

A ces coûts s'ajoutent les honoraires des bureaux d'ingénieurs qui sont répartis par types de surfaces.

Cette répartition est la plus correcte pour définir les coûts de chaque objet et ainsi définir clairement les éléments subventionnables.

Pour les bâtiments, ce sont des estimation SIA qui nous permettent de définir les prix. Cette méthode est applicable sur ce type d'ouvrages relativement simples.

Risques

La nature du terrain de la zone du Verney est connue de tous. Ancien marais asséché durant la seconde guerre mondiale pour répondre aux obligations du plan Wahlen (programme d'autosuffisance alimentaire mis en place dans les années 1940), cette zone n'a pas une structure idéale pour la construction.

Le risque peut être fortement limité par des mesures de stabilisation qui ont été chiffrées afin de les intégrer au présent préavis.

Cette stabilisation est estimée à CHF 300'000.00 et ne sera activée que si l'analyse géologique que nous prévoyons de faire nous l'impose.

Le risque de pollution (très faible) n'est pas écarté mais ne peut en l'état pas être estimé. S'agissant d'une zone qui n'a pas été touchée par les travaux de l'autoroute (comme ce fût le cas pour la salle Forestay), nous devrions être épargnés. De plus, le projet ne prévoit que peu d'excavations ce qui devrait également contribuer à la limitation des risques.

De cette analyse ressortent les coûts HT arrondis suivants :

Coûts par ouvrage spécifique

Objet	Coûts appels d'offres HT	Honoraires ingénieurs/architectes (moyenne 10% arrondi)	Total HT (arrondi)
Grand terrain synthétique	2'210' 948.00	222'000.00	2'433'000.00
Petite terrain synthétique	712'051.00	72'000.00	785'000.00
Multisport	435'997.00	44'000.00	480'000.00
Piste de 100m	216'970.00	22'000.00	239'000.00
Lancer du poids	44'845.00	5'000.00	50'000.00
Saut en longueur	111'541.00	12'000.00	124'000.00
Place de jeux	243'337.00	25'000.00	269'000.00
Pétanque extérieur	177'751.00	18'000.00	196'000.00
Vestiaires FCPC	1'555'000.00	156'000.00	1'711'000.00
Boulodrome	1'495'000.00	150'000.00	1'645'000.00
Aménagements extérieurs	1'800'612.00	180'000.00	1'981'000.00
Régie	421'634.00		422'000.00
Risque qualité terrain et divers	300'000.00		300'000.00
Total HT			10'635'000.00

Entretien

L'entretien de l'ensemble de la place des sports n'est certainement pas moins coûteux que l'entretien des terrains naturels existants. Une offre estimative a été demandée à l'entreprise Realsport (estimation jointe en annexe).

Cela dit, si les coûts d'exploitation sont rapportés à l'heure d'utilisation, il ressort clairement une belle économie (voir argumentaire terrain naturel vs terrain synthétique).

Financement

Le montant TTC (+TVA 8.1%) de l'investissement s'élève donc à CHF 11'496'435.00, arrondi à CHF 11'500'000.00.

Ce montant sera financé par des emprunts contractés auprès d'établissements bancaires ou autres entités.

Subventions et fonds de réserve

SEPS :

Les récentes mesures adoptées le Service d'Education Physique et des Sport (SEPS) du canton de Vaud pour soutenir les investissements sportifs d'intérêt régional permettront d'alléger les dépenses communales.

Le SEPS nous a annoncé sa participation à hauteur de 25% sur les installations sportives et places de jeux.

Sont à exclure les installations obligatoires liées à la pratique du sport scolaire (piste 100m, saut hauteur, saut longueur et lancer du poids) ainsi que la place multisport. Les buvettes sont également exclues de la participation du SEPS.

Objet	Total (arrondi)	Participation SEPS	Participation SEPS
Grand terrain synthétique	2'433'000.00	25 %	591'500.00
Petite terrain synthétique	785'000.00	25 %	190'750.00
Multisport	480'000.00	0 %	0
Piste de 100m	239'000.00	0 %	0
Lancer du poids	50'000.00	0 %	0
Saut en longueur	124'000.00	0 %	0
Place de jeux	269'000.00	25 %	65'000.00
Pétanque extérieur	196'000.00	25 %	47'500.00
Vestiaires FCPC (sans buvette)	1'123'000.00	25 %	280'750.00
Boulodrome (sans buvette)	1'117'000.00	25 %	279'250.00
Total	6'795'000.00		1'454'750.00
Total TTC			1'572'585.00

Fonds du Sport Vaudois :

À cette subvention viendront s'ajouter les montants attribués par le fond du sport vaudois (Loterie Romande), pour un montant estimé à environ CHF 617'000.00 TTC.

Sport-Santé :

Une subvention supplémentaire de CHF 78'000.00 TTC attribuée par le Canton, département de la santé, pourrait être encaissée pour la partie "aire-tous-temps".

Participation de l'ASCL :

Une participation financière de l'Association Scolaire Centre Lavaux (ASCL), en lien avec les infrastructures nécessaires à l'accueil d'un collège secondaire au Verney, sera par ailleurs sollicitée. Cette participation fera l'objet d'un préavis qui sera soumis à l'ASCL dans le courant de l'année 2026. À ce stade, une estimation de l'ordre de CHF 900'000.00 a été intégrée au montage financier.

Fonds de réserve :

En outre, la Commune dispose de fonds de réserve dédiés à la jeunesse, au sport et à la communauté de manière générale, dont un montant de CHF 1'100'000.00 sera affecté à ce projet.

Le recours à ces fonds permettra de réduire la charge de la Commune de Puidoux.

Récapitulatif de l'investissement

Coût TTC du projet, arrondi	11'500'000.00
Subvention SEPS	- 1'572'585.00
Subvention Fond du sport vaudois	- 617'000.00
Subvention Sport-Santé	- 78'000.00
Total des subventions	- 2'267'585.00
Participation de l'ASCL	- 900'000.00
Montant TTC net de l'investissement	8'332'415.00
Fonds de réserve en faveur de la Jeunesse	- 500'000.00
Fonds de réserve divers investissements	- 600'000.00
Total de l'utilisation des Fonds de réserve	- 1'100'000.00
Montant final à charge de la Commune à amortir sur 30 ans	7'232'415.00
→ Amortissement annuel estimé *	241'081.00

* L'amortissement sera effectué conformément à la politique fixée par le Canton, prévue par MCH2, et portera sur la valeur nette de l'investissement (coûts finaux des travaux avec déduction des subventions). S'agissant de bâtiments et terrains bâtis, il se fera de manière linéaire sur une durée de 30 ans. L'utilisation des fonds de réserve permettra de diminuer, chaque année, la charge d'amortissement de la Commune.

Il est à relever que le montage financier global du projet repose encore sur certains éléments qui n'ont pas été définitivement validés. Toutefois, l'ensemble des indicateurs disponibles permet d'envisager l'atteinte des objectifs fixés.

Enfin, des pistes d'économies crédibles ont été identifiées et chiffrées, mais n'ont pas été intégrées au présent préavis.

6. Conclusions

Ce projet ambitieux vise avant tout à renforcer le bien-être collectif en offrant aux habitants de Puidoux un cadre de vie modernisé et des infrastructures de qualité, propices à l'épanouissement de la vie associative.

Au-delà de l'investissement financier, il s'agit d'un engagement essentiel pour dynamiser la vie sociale et culturelle, favoriser les échanges intergénérationnels et renforcer la cohésion locale.

En investissant dans des infrastructures modernes et inclusives, la commune s'assure de répondre aux besoins actuels et futurs de sa population, tout en créant les conditions d'une vie collective harmonieuse et durable.

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité de Puidoux prie le Conseil communal de Puidoux de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PUIDOUX

- Vu** le Préavis municipal no 02/2026 du 24 mars 2026 concernant une demande de crédit TTC de CHF 11'500'000.00 pour le réaménagement de la zone sportive du Verney ;
- Ouï** le rapport de la Commission ad hoc ;
- Ouï** le rapport de la Commission de gestion ;
- Vu** que l'objet a été porté à l'ordre du jour.

DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à procéder aux travaux de réaménagement de la zone sportive du Verney, conformément au préavis municipal no 02/2026 du 24 mars 2026 ;
2. D'octroyer à cette effet un crédit de CHF 11'500'000.00 TTC;
3. D'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt correspondant au coût des travaux auprès d'établissements offrant les meilleures conditions du marché ;
4. D'autoriser la Municipalité à encaisser les subventions de l'Etat ;
5. D'autoriser la Municipalité à encaisser toute autre subvention ;
6. D'autoriser la Municipalité à affecter les fonds de réserve Jeunesse et divers à ce projet.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



R. Gilliéron



La Secrétaire



L. Waeber

Municipal délégué : M. Jean-François Rolaz

Annexe :

- Jeu de plans
- Comparatif terrain naturel vs terrain synthétique
- Devis coûts entretiens annuels terrain synthétique