



Le Sentier, le 28 janvier 2026

MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

**La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal**

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31
Case postale 128 • 1347 Le Sentier
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

PREAVIS N°02/2026

Crédit complémentaire pour la réfection du chalet des Grands-Plats de Bise

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Introduction

Lors de sa séance du 4 décembre 2023, le Conseil Communal du Chenit a octroyé, via le Préavis n°17/2023, un montant de CHF 1'824'000.00 pour la rénovation du chalet des Grands-Plats de Bise et la création d'un local d'accueil sur réservation.

Aujourd'hui les travaux touchent à leur fin, il reste uniquement des aménagements extérieurs qui se feront dès que possible selon les conditions hivernales. Une inauguration des nouveaux locaux, à laquelle vous serez conviés, aura lieu quant à elle au printemps 2026

2. Plus-values partie fromagerie et partie accueil

Dans le cadre de ces travaux, il y a eu des plus-values ainsi que des moins-values. La plupart des plus-values s'expliquent par de mauvaises surprises une fois le travail commencé, des manquements dans l'anticipation par l'architecte ainsi que quelques exigences supplémentaires, soit par les services de l'Etat ou par le contexte quelque peu modifié. Les principales plus-values sont décrites dans ce qui suit.

La première grosse différence est apparue entre les montants estimatifs prévus par le bureau d'architecture et les montants des travaux après rentrée des soumissions. Il y a clairement eu une erreur d'estimation que le bureau a admis. En effet, une différence de CHF 235'204.64 (CHF 2'059'204.64 au lieu de CHF 1'824'000.00) a été constatée entre le montant estimatif utilisé pour l'élaboration du préavis et la rentrée des soumissions.

D'autres ajustements, suite aux travaux (démontages), ont fait apparaître une différence de CHF 78'237.25 (CHF 2'137'441.89 vs. CHF 2'059'204.64) entre la rentrée des soumissions et l'adjudication. Ce montant se justifie aussi par une non-disponibilité d'entreprise (prix moins élevé) et le choix d'une entreprise de la Vallée pour effectuer les travaux avec une différence d'environ CHF 52'000.00, ceci pour un solde final de **CHF 313'441.89**.

Au niveau des autres plus-values et moins-values, la Direction Générale de l'Environnement (DGE) a exigé au niveau maçonnerie (CFC 211.6) la création d'une murette autour du compost à petit-lait dont le montant s'est élevé à CHF 7'020.60. A cela s'est ajoutée la nécessité, toujours dans la partie fromagerie, de faire un nouveau radier au lieu d'une simple chape car l'existant n'était plus en état, ceci pour un montant de CHF 12'457.05. Pour terminer, et cela a également été imputé dans ce CFC, l'architecte n'avait pas anticipé le stockage temporaire du matériel des amodiataires. Cela a été géré par la location d'un container pour un prix de CHF 2'646.00. Dans la partie étable, des travaux ont été effectués au niveau des cornadis : ces équipements nécessaires pour limiter les mouvements des animaux lorsqu'ils mangent ont engendré une plus-value de CHF 8'380.50, répartis entre la démolition du mur existant (CHF 4630.50) et la création d'une murette (CHF 3'750.00). Avec diverses moins-values sur d'autres postes, il en ressort que le CFC 211.6 Maçonnerie se termine par une majoration de **CHF 11'325.40**.

Image 1 – Travaux intérieurs



© Commune du Chenit

Le CFC 211.7 a dû être ajouté au projet après la présentation du préavis en 2023, suite à une demande de la DGE d'installer des canalisations en PPE soudé qui s'avèrent obligatoires dans la zone S3 de protection des eaux pour un total de **CHF 26'823.50**.

Pour ce qui concerne la charpente (CFC 214), dans la partie fromagerie, les surcoûts sont les suivants et s'expliquent principalement par diverses mauvaises surprises au moment des démontages.

- Le doublage des poutres dans la cave était impossible à traiter avec des panneaux isolants, ce qui a engendré un supplément de CHF 1'370.00.
- Un caisson EI60 a dû être installé dans le local technique pour un montant de CHF 545.00.
- Il a fallu remplacer des solives pourries de la cave pour un total de CHF 817.25.
- Les réfections de l'escalier et du dortoir des amodiataires ont engendré un surcoût de CHF 942.50.
- Pour terminer, des divers et imprévus ont coûté, dans ce CFC, CHF 2'766.70 de plus pour des remplacements de pièces de charpente en mauvais état.

Avec ces différentes plus-values, la partie fromagerie a coûté CHF 6'488.75. A ce montant s'ajoutent des modifications de la charpente pour la création des cornadis (voir ci-dessus), pour laquelle il a été possible de bénéficier de la fourniture gratuite de lamellés-collés par M. PITTEL, pour un montant de CHF 13'390.65. Le CFC 214 Charpente a donc engendré une majoration de **CHF 19'832.10**.

Le poste des sanitaires (CFC 211.7, 243 et 252) a quant à lui engendré passablement de plus-values. Dans la partie fromagerie, il a fallu installer un équipement complémentaire (bac inox sur pieds pour CHF 987.00, robinetterie pour CHF 2'214.00, dévidoir en inox pour CHF 3'266.00) nous amenant à un total de CHF 6'377.00. De plus, une nouvelle installation de traitement U.V. a été mise en place, l'utilisation de l'ancienne n'étant pas rationnelle vu sa vétusté, ceci pour CHF 11'359.00. La pompe à petit-lait s'est révélée défectueuse, une mauvaise surprise qui a engendré un surcoût de CHF 3'020.00. Il a également fallu installer une pompe provisoire pour le pompage des eaux usées (EU) durant l'estivage 2025 avec un coût non prévu par l'architecte de CHF 1'380.00. Pour terminer, la distribution générale a dû être remise aux normes, et cela, une fois l'ampleur de la tâche découverte, pour un montant de CHF 7'890.00. Au total, au niveau sanitaire, la partie fromagerie a engendré un total de CHF 30'026.00. Concernant la partie étable, il a été nécessaire d'installer une nouvelle pompe de relevage pour le lisier coûtant, elle, CHF 5'000.00. Le même montant (CHF 5'000.00) est nécessaire pour équiper en eau l'espace bovin, avec divers petits imprévus le montant s'élève à **CHF 40'355.50**. A ces sommes il faut déduire les économies faites sur les autres postes du chauffage (CFC 243) pour CHF 8'624.20 et canalisations (CFC 211.7) pour CHF 4'105.00 qui se retrouvent dans le total des économies du tableau annexe.

Diverses plus-values sont apparues, inhérentes à un projet de cette ampleur, dans les rubriques suivantes :

- CFC 211.6 Béton armé fosse à lisier pour **CHF 9'551.95** qui s'explique par la mise aux normes indispensables dans une zone S3, un oubli à l'origine du projet de la part de l'architecte ;
- CFC 214.2 et 378.2 Remplacement de porte et protection pour **CHF 1'325.15** (CFC 214.2 : plus-value de CHF 8630.90 | CFC 378.2 : moins-value de CHF 7'304.75) portes adjugées à Berney à la place d'Aubry.
- CFC 258 Cuisine pour **CHF 1'623.90** ;
- CFC 261.2 Passe-plat imposé par le service d'hygiène pour le local d'accueil **CHF 22'701.00**.
- CFC 271.2 Plâtrerie pour **CHF 290.80** ;
- CFC 275 Plan de fermeture de **CHF 2'067.05** qui se justifie par un choix de cylindres programmables pour une harmonisation du système électronique de fermeture avec les autres alpages de la future Commune de La Vallée de Joux ;
- CFC 281 Chape pour **CHF 139.15** ;
- CFC 279.1 Brasseur fosse à lisier pour un montant de **CHF 1'029.30** ;
- CFC 281.8 Joints spéciaux pour **CHF 1'342.90** ;
- CFC 347.1 Machine de fabrication pour un montant de **CHF 68'524.40** qui est pris en charge par les amodiataires.

Dans le préavis initial, les honoraires totaux se montaient à CHF 140'000.00 (CFC 291, 396 et 496) La plus-value sur les honoraires d'architectes, selon le contrat, se monte à CHF 176'000.00. Il a été négocié avec l'architecte une baisse de ce montant afin de marquer sa responsabilité pour une facture finale de CHF 165'000.00. La plus-value sur ce poste représente donc **CHF 25'000.00**.

Image 2 – Travaux de la fosse à purin et de la salle de traite



© Commune du Chenit

Tableau 1 – Récapitulatif par CFC

Récapitulatif des principales plus-values	
Différence entre estimatif et adjudication	CHF 313'441.89
CFC 211.6 Maçonnerie	CHF 11'325.40
CFC 211.7 Canalisation en PP soudé (zone S3)	CHF 26'823.50
CFC 214 Charpente	CHF 19'832.10
CFC 252 Sanitaire	CHF 40'355.50
CFC 211.6 Béton armé fosse à lisier (zone S3)	CHF 9'551.95
CFC 214.2-378.2 Remplacement porte + protection	CHF 1'325.15
CFC 258 Cuisine	CHF 1'623.90
CFC 261.2 Monte-plat (service d'hygiène)	CHF 22'701.00
CFC 271.2 Plâtrerie	CHF 290.80
CFC 275 Plan de fermeture	CHF 2'067.05
CFC 281 Chapes	CHF 139.15
CFC 279.1 Brasseur fosse à lisier	CHF 1'029.30
CFC 281.8 Joints spéciaux	CHF 1'342.90
CFC 347.1 Machine de fabrication	CHF 68'524.40
Sous-total	CHF 520'373.99
Diverses moins-values sur les autres CFC	CHF -185'930.89
Honoraires	CHF 25'000.00
TOTAL TTC	CHF 359'443.10

3. Subvention et participation amodiataires

Les subventions dans le cadre du PDRA de l'Ouest Vaudois se montent à CHF 844'000.00. En temps normal, les subventions sont octroyées sur la base du projet initial. Néanmoins, compte tenu du contexte particulier, une demande a été faite pour une subvention complémentaire. Elle dépendra des montants restants dans l'enveloppe globale du PDRA et sera déduite du montant demandé dans le présent préavis.

Selon le décompte ci-dessus, les amodiataires rembourseront le matériel de fromagerie sous la forme d'un prêt sur 20 ans comme indiqué dans le Préavis n°17/2023 (taux 2,5%).

Tableau 2 – Coûts globaux nets après subventions et plus-values

Coûts globaux TTC	
Coûts total	CHF 2'183'443.10
Subvention PDRA Commune	CHF -619'000.00
Subvention PDRA amodiataires	CHF -225'000.00
Subventions totales	CHF -844'000.00
Participation des amodiataires	CHF -521'965.05
TOTAL TTC	CHF 817'478.05

Ce montant de CHF 817'478.05 représente donc le coût global net à charge de la Commune du Chenit. Une éventuelle subvention supplémentaire PDRA viendrait en déduction de ce montant.

4. Finances

Le tableau suivant résume la plus-value en regard du Préavis n°17/2023 accepté par le Conseil communal en décembre 2023.

Tableau 3 – Crédit supplémentaire demandé

Surcoût	
Montant total calculé	CHF 2'183'443.10
Montant global Préavis n°17/2023	CHF -1'824'000.00
Sous-total TTC	CHF 359'443.10
Divers et imprévus	CHF 20'556.90
TOTAL TTC	CHF 380'000.00

L'endettement net au 31.12.2025 est de CHF 6'062'282.00.

5. Amortissements

Ce préavis représentant un crédit supplémentaire au Préavis n°17/2023, nous avons appliqué la même durée d'amortissement afin de garder le principe de continuité et de prépondérance.

Tableau 4 – Amortissement supplémentaire annuel

Amortissements	Montant annuel
Montants amortis sur 20 ans	CHF 19'000.00
TOTAL TTC	CHF 380'000.00

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

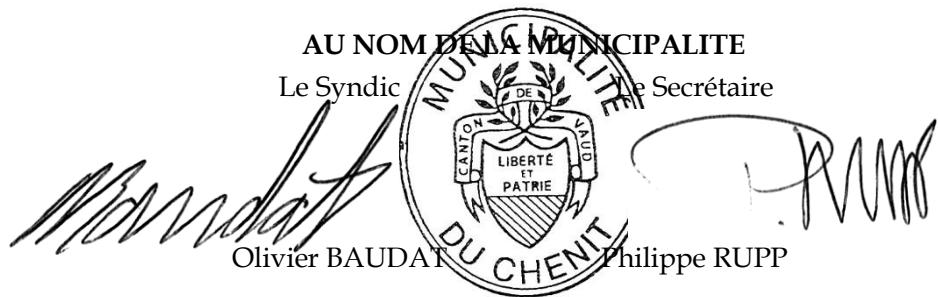
LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 02/2026,

Oui le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. accorde un crédit supplémentaire au Préavis 17/2023 de CHF 380'000.00 (trois cent huitante mille francs) à la Municipalité pour compléter le financement de la rénovation des Grands-Plats de Bise ;
2. autorise la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 380'000.00 (trois cent huitante mille francs) dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.



Séance du Conseil communal du 16 mars 2026

Délégués municipaux : - M. Jean-Fred CAPT, Municipal

- M. Bertrand MEYLAN, Municipal

Autres délégués : - M. Philippe GERTSCH, Responsable des bâtiments

- M. Sylvain OULEVAY, Bureau Buache architectes SA

- M. Jean-Yves BOSSON, Directeur du Bureau Buache architectes SA

Annexe : - Fichier avec explication des plus-value et tableau financier complet