



MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 8 mai 2023

PREAVIS N° 8/2023

Demande de crédit pour financer la réalisation d'un bassin public de baignade naturelle et d'un bâtiment attenant

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit dédié à la construction d'un bassin public de baignade naturelle et d'un bâtiment attenant.

2. Diversification touristique

2.1 Contexte

Développement quatre saisons

Le Conseil d'Etat vaudois vise un développement touristique harmonieux des Alpes vaudoises, avec une transition d'un tourisme encore principalement hivernal vers un tourisme quatre saisons et le développement d'activités hors ski. Sa stratégie entend favoriser des projets spécifiques afin d'élargir qualitativement et quantitativement la palette des offres, tout en réduisant la concurrence interne entre les acteurs.

Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises PDRt-AV

La commune d'Ormont-Dessous fait partie du périmètre couvert par ce plan. Il vise le maintien et le renforcement d'une offre touristique quatre saisons et de qualité, desservie de manière adaptée et dans un paysage attractif. Il identifie la station des Mosses en tant que polarité principale, dans laquelle il s'agit de renforcer le tourisme de séjour au travers d'une offre en lits chauds et en équipements touristiques répondant aux attentes du public.

2.2 Objectifs

La Municipalité s'est fixé pour principal objectif de favoriser le développement d'une infrastructure touristique originale, complémentaire, respectueuse de l'environnement, adaptée aux besoins actuels et destinée en priorité à la population de proximité et aux hôtes séjournant dans la commune ou qui pourraient y venir facilement à l'occasion d'une excursion.

Ainsi, le projet doit permettre de diversifier l'offre d'activités de la région et, par extension, prolonger les périodes touristiques, notamment en l'absence de neige. Il doit également impacter favorablement l'économie par la création d'emplois, l'augmentation du nombre de visiteurs et l'accroissement des recettes touristiques.

2.3 Réflexion

La station des Mosses offre des panoramas et des milieux naturels d'exception. Façonnée par des glaciations et dotée d'un vaste site marécageux classé d'importance nationale, cette région entretient un lien identitaire fort avec l'eau. L'insertion d'un bassin de baignade naturelle dans ce paysage s'inscrit dans une continuité et une complémentarité aux pratiques sportives hivernales.

La commune a également souhaité se démarquer, en recherchant un projet différent de ce qui se trouve déjà dans le périmètre alentour. Une baignade naturelle ressortait clairement dans l'étude d'opportunités de marché menée en 2018. Suite à un appel d'offres pour un avant-projet partiel d'aménagement, l'équipe d'architectes paysagistes et architectes DUO-FAZ a présenté, à l'été 2020, un projet de bassin de baignade naturelle, divisé en plusieurs secteurs avec divers aménagements extérieurs, un bâtiment comprenant vestiaires, espace wellness et restaurant.

3. Etapes décisionnelles franchies

Arrivé à cette ultime phase de réalisation du projet, il convient d'en rappeler les étapes importantes. Elles mettent ainsi en évidence la volonté du Conseil communal et de la Municipalité de respecter un processus décisionnel partagé, dans la mesure du possible, afin de concrétiser leur intention commune.

Acquisitions de terrains

En vue d'un futur développement d'infrastructures touristiques du plateau des Mosses, la Municipalité a été autorisée à acquérir deux surfaces de terrain stratégiques : l'une de 15'610 m² (parcelle RF 1669, préavis 7/2016) et l'autre de 5'000 m² (parcelle RF 3757, préavis 19/2016). Ces acquisitions d'un total de CHF 285'550.00 se sont concrétisées respectivement les 22 août 2016 et 17 octobre 2022 par signature des actes authentiques.

Crédits d'études

Lors de sa séance du 22 juin 2017, le Conseil communal a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 107'000.00 pour l'étude d'un avant-projet de développement d'infrastructures sur le plateau des Mosses. Ces analyses d'opportunités de marché, de tendances et d'activités récréatives dans le domaine du tourisme ont dirigé la Municipalité sur une installation de type « espace naturel » et plus spécifiquement sur un bassin naturel aménagé avec espace wellness. Le crédit d'étude a également permis le financement de l'appel d'offres pour un avant-projet partiel d'aménagement. Le service cantonal de la promotion, de l'économie et de l'innovation (SPEI) a octroyé une aide à fonds perdu correspondant à 70% du coût de cette étude.

Toujours dans le cadre de cette phase d'étude, un business plan du projet a été élaboré puis présenté au Conseil communal lors de sa séance du 21 juin 2021. A la vue du résultat de ces travaux, la Municipalité s'est vue dans l'obligation de rectifier la vision globale du projet, notamment par la réduction des coûts de construction et d'exploitation de l'ouvrage.

A la mi-décembre de l'année 2021, le conseil a finalement accordé un nouveau crédit de CHF 750'000.00 couvrant la phase II ayant pour but la consolidation de l'avant-projet et l'étude du projet définitif. Le service cantonal de la promotion, de l'économie et de l'innovation (SPEI) a également octroyé une aide à fonds perdu correspondant à 70% du coût de cette étude. Cette étape est actuellement terminée.

Plan d'affectation

En parallèle et pour répondre aux besoins liés à la réalisation souhaitée, la Municipalité a mis à l'enquête publique fin 2021 le plan d'affectation « Baignade naturelle, Les Mosses ». Ce dernier n'a pas fait l'objet de remarque ou d'opposition. L'organe législatif a adopté ce plan et son règlement le 23 mars 2022 et le département cantonal des institutions et du territoire le 18 mai 2022, date de son entrée en vigueur.

Enquête publique

L'aménagement d'une baignade naturelle et la construction d'un restaurant a été soumis à l'enquête publique du 5 avril au 4 mai 2023. Cette procédure a fait l'objet d'une remarque et six oppositions, dont l'une concerne directement le projet. A la date d'impression du présent document, la Municipalité est dans l'attente de la synthèse CAMAC qui lui permettra de traiter les oppositions et délivrer le permis de construire.

Subventions

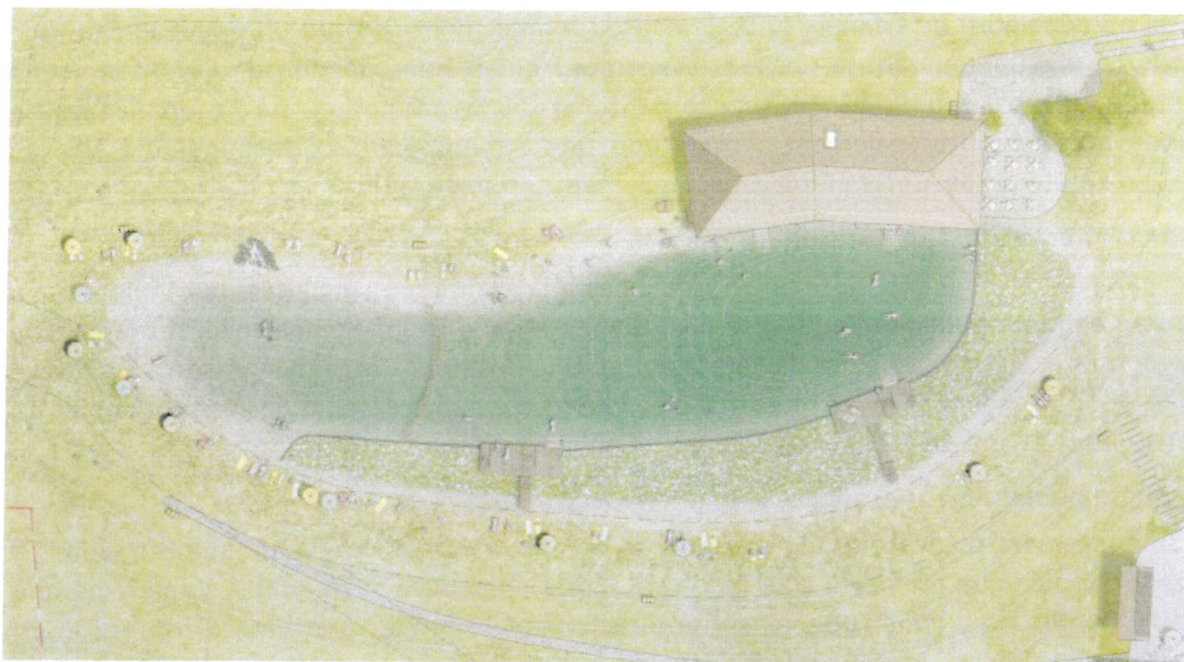
Dans le cadre de la loi cantonale sur l'appui au développement économique (LADE) et la loi fédérale sur la politique régionale (LPR), une demande de subventionnement a été déposée auprès du SPEI. L'objet du présent préavis s'inscrit pleinement dans le programme actuel du Conseil d'Etat vaudois qui vise à promouvoir et développer le tourisme durable quatre saisons. Cette aide se présenterait sous forme d'aide à fonds perdu et de prêts sans intérêt.

Une seconde demande d'aide financière a été soumise à la direction générale de l'environnement (DGE), inspection cantonale des forêts, dont le programme de subventions a pour objectif d'encourager l'utilisation du bois local dans les projets de nouvelles constructions.

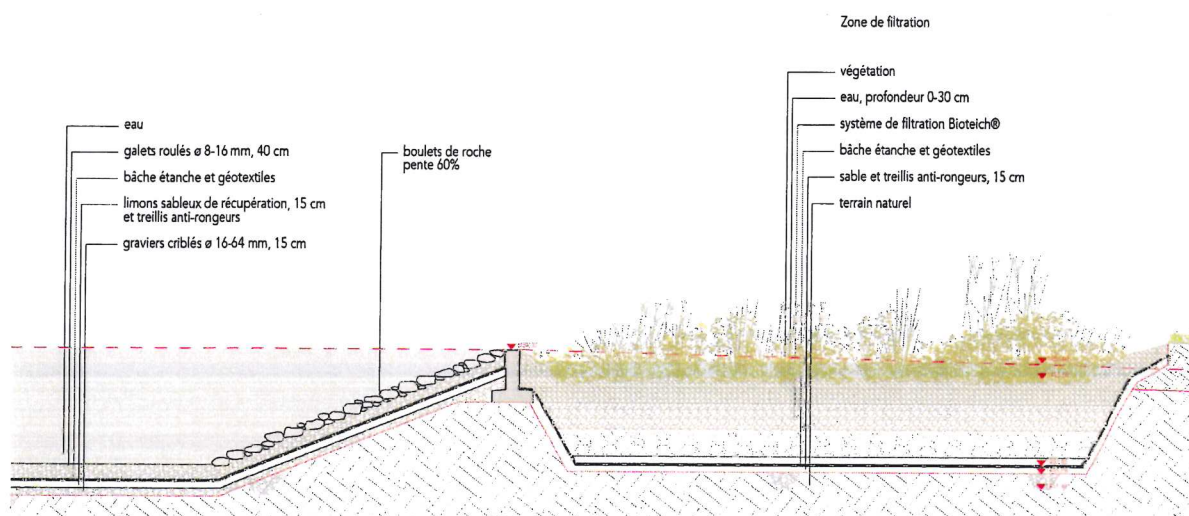
Par ailleurs, la pose de panneaux solaires devrait également faire l'objet d'une rétribution fédérale unique composée d'une contribution de base et d'une contribution liée à la puissance des installations.

4. Projet de construction

Comme mentionné plus haut, le projet de base s'est avéré trop onéreux. Il a donc été revu à la baisse avec la réduction de la taille du bâtiment.



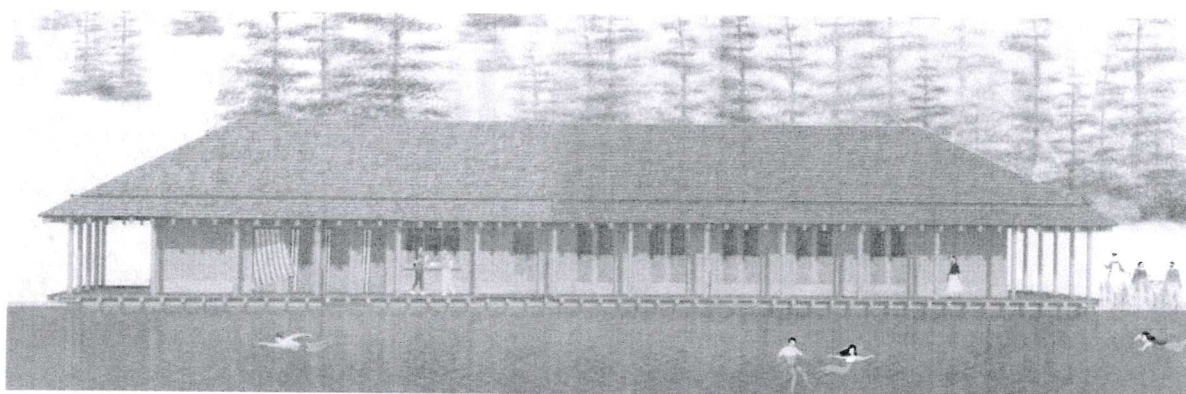
L'idée est de concevoir la baignade comme un lac de montagne naturel, respectueux de l'environnement et du développement durable. Le système du plan d'eau prévu en reconstitue le cycle naturel de régénération : l'eau circule en circuit fermé et est régénérée grâce aux plantes qui se nourrissent d'impuretés et de micro-organismes. Elle est également filtrée en traversant les couches de gravier des différentes granulométries qui se trouvent dans la zone de régénération.



La filtration par des plantes permet à la faune locale de s'y implanter et offre une nouvelle surface protégée à de nombreuses espèces. Les plantations aux alentours du lac sont exclusivement composées d'essences indigènes, la plage de graviers engazonnés et la prairie de graines locales adaptées aux conditions d'altitude du site.

Le plan d'eau présenté ici se caractérise par une surface nette de 2'000 m², soit une capacité maximale simultanée de 133 personnes. Le point le plus profond est fixé à 2.20 mètres pour le bassin nageur et à 40 centimètres pour le côté pataugeoire.

En fonction des températures aux Mosses, le nombre de baigneurs atteindrait son pic à la période de mi-juin à mi-septembre. Les températures plus basses attireraient quant à elles les nombreux partisans du bain en eau froide, pratique faisant de plus en plus d'adeptes. Indépendamment du climat, le site permettrait aux innombrables curieux d'observer l'évolution de la nature au fil des saisons.

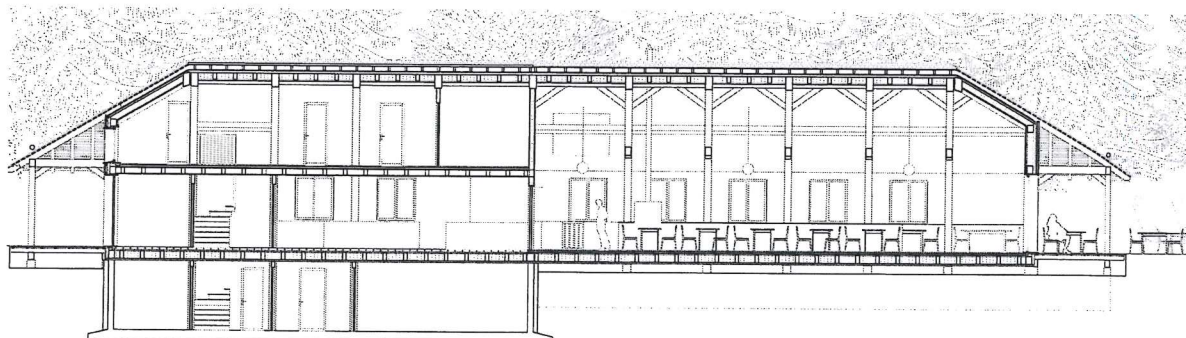


Il est prévu que le bâtiment à proprement dit soit réalisé en bois vaudois et les fondations linéaires en maçonnerie. L'eau de toiture est quant à elle récupérée pour alimenter le bassin.

L'ouvrage projeté se veut exemplaire en matière de construction durable, proposant des solutions peu énergivores au moment de la construction et lors de sa mise en fonction. Des procédés traditionnels de construction sont mis en avant, tels que la structure en bois massif et assemblages traditionnels, les fondations en maçonnerie ou la pose de tavillons.

Le projet inclut un concept énergétique ayant recours à des sources renouvelables et locales. Une partie de la production électrique est générée par les panneaux solaires et la chaudière à copeaux de bois du bâtiment sis sur la parcelle voisine (Espace nordique) couvre la totalité des besoins en chauffage.

La structure proposée s'élève sur deux étages (avec un petit sous-sol), pour une surface bâtie de 281.25 m² et un volume de 1'486 m³. La partie « restaurant » se compose d'une salle intérieure de 127 m², d'une terrasse abritée de 12 m² et d'une extension en plein air de 110 m². La capacité totale simultanée du restaurant est de respectivement 65, 8 et 75 couverts. L'importante terrasse ensoleillée permet d'absorber les pointes de fréquentation les jours de grande affluence et est plus conviviale, tant pour les utilisateurs l'hiver que l'été. Une partie « kiosque » est par ailleurs aménagée pour permettre aux itinérants de passage de profiter d'un en-cas en période estivale s'ils ne souhaitent pas bénéficier du restaurant ou que ce dernier est complet.



Les plans complets de l'ouvrage sont mis à l'entière disposition de la commission du présent préavis et disponibles pour consultation au bureau du greffe municipal.

5. Coûts du projet

Les coûts de construction de l'ouvrage se résument comme suit :

Travaux préparatoires

Déblaiement préparation terrain	CHF	5'385.00
---------------------------------	-----	----------

Construction bâtiment

Excavation	CHF	33'847.00
Gros œuvre 1	CHF	1'097'934.00
Gros œuvre 2	CHF	274'930.00
Installations électriques	CHF	140'219.00
Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	CHF	436'880.00
Installations sanitaires	CHF	201'804.00
Aménagements intérieurs 1	CHF	78'514.00
Aménagements intérieurs 2	CHF	28'329.00
Total	CHF	2'292'457.00

Aménagements extérieurs

Mise en forme du terrain	CHF	564'338.00
Constructions	CHF	1'690'069.00
Jardins	CHF	300'929.00
Total	CHF	2'555'336.00

Frais secondaires et compte d'attente

Echantillons, maquettes, reproduction de documents	CHF	4'630.00
Assurances	CHF	2'067.00
Autres frais secondaires	CHF	1'033.00
Frais de chantier – prorata	CHF	10'333.00
Divers et imprévus	CHF	242'648.00
Honoraires	CHF	586'642.00
Total	CHF	847'353.00

Ameublement et décoration

Meubles	CHF	31'542.00
---------	-----	-----------

Total général TTC CHF 5'732'073.00

6. Modèle d'exploitation

A l'instar des piscines municipales ou des autres baignades naturelles qui ont été examinées lors de l'étude, l'exploitation prévisionnelle du projet est déficitaire. Le déficit global a été réduit en tentant d'optimiser le modèle d'exploitation au mieux, ramenant ainsi le déficit opérationnel prévu à CHF 14'000.00. Le total des charges destinées à l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure est estimé à un montant annuel de l'ordre de CHF 79'500.00. Les sources de revenus se résument quant à elles à la mise en fermage du restaurant ainsi que de modestes produits publicitaires et accessoires.

A ce montant s'ajoutent le remboursement et les intérêts des emprunts financiers ainsi que l'amortissement de la structure totale. Bien que les encaissements de la taxe de séjour ainsi que des prélèvements sur le fonds de réserve destiné au tourisme absorbent la majeure partie des charges, il reste néanmoins un découvert annuel de l'ordre de CHF 60'200.00 qu'il est proposé de couvrir par une subvention d'exploitation communale équivalent à environ 1.57 point d'impôts.

7. Appels d'offres et adjudications

- I. Procédure ouverte : un appel d'offres public est lancé et tout soumissionnaire peut présenter une offre. Les travaux soumis à ce type de marché incluent le terrassement et la construction en bois.
- II. Procédure sur invitation : l'adjudicateur invite au minimum trois soumissionnaires à présenter une offre dans un délai donné, sans appel d'offres public. On entend ici les travaux de maçonnerie, la couverture, tout ce qui a trait au chauffage ainsi que l'agencement de cuisine et le jardinage. La Municipalité a ainsi pu cibler des entreprises locales.
- III. Procédure de gré à gré : l'adjudication du marché s'effectue directement avec un soumissionnaire, sans procéder à un appel d'offres. Des offres peuvent être demandées à des fins de comparaison et procéder à des négociations. Cette procédure est applicable à tous les autres types de travaux.

8. Planning général

[illegible]

9. Financement

Il est envisagé que l'investissement initial soit financé à hauteurs égales entre le canton et la commune par des financements à fonds perdus. Les subventions peuvent faire l'objet de demandes d'acomptes au fil de l'avancée de la construction, cependant la commune doit pouvoir dégager les liquidités nécessaires en amont afin de payer les fournisseurs. Etant donné la somme importante nécessaire à la construction de l'ouvrage, la commune se verrait dans l'obligation de contracter un emprunt auprès du canton (LADE et LPR) et/ou d'un tiers. L'emprunt total devrait potentiellement être fractionné en fonction de l'avancée des travaux et des besoins en liquidités.

Le fonds pour l'énergie pourrait servir à couvrir les frais de pose des panneaux solaires, une fois la rétribution fédérale déduite.

Il est proposé que l'investissement soit amorti sur 30 ans.

10. Impacts escomptés

L'augmentation du nombre de visiteurs grâce à cette nouvelle attraction occasionnerait une hausse des perceptions des taxes de séjour ainsi qu'une croissance du chiffre d'affaire des entreprises locales et par extension des recettes fiscales provenant des personnes morales. Ce projet impacterait ainsi de manière positive l'ensemble des acteurs touristiques et économiques de la commune sur le long terme.

L'accès gratuit rendrait le plan d'eau assimilable à un parc public, il pourrait ainsi servir de point de rencontre, d'espace de loisirs et de détente en famille ou entre amis et favoriserait la vie sociale par les échanges et le partage entre individus. Le site offrirait en outre un nouveau cadre pédagogique autour des thèmes de la baignade naturelle (observation de la faune et de la flore). L'ouverture du restaurant permettrait non seulement la création d'emplois mais également l'approvisionnement en produits frais et locaux, impliquant des entreprises existantes.

La Municipalité est consciente de l'implication nécessaire au bon déroulement de la construction et du fonctionnement du site. Elle reste très optimiste quant aux retombées que cette infrastructure touristique aurait sur les commerces et hébergements de la région, et qui profiteraient par extension aux finances communales. Elle compte donc sur le soutien de son conseil afin de pouvoir réaliser ce projet atypique dans le cadre du développement touristique quatre saisons et ainsi stimuler l'économie de notre belle région.

11. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

vu le préavis municipal n° 8/2023 du 8 mai 2023 ;
ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire ;
considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

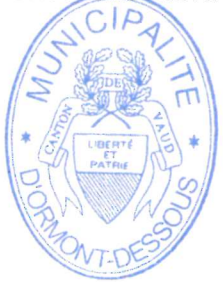
- d'autoriser la Municipalité à construire un bassin public de baignade naturelle et un bâtiment attenant sur les parcelles RF 1669 et RF 3757 ;
- de lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 5'732'073.00, montant qui nécessitera de recourir à un emprunt financier auprès d'une institution tierce, sous déduction des diverses subventions ;
- d'amortir cet investissement par le biais du budget annuel sur 30 ans ;
- d'admettre le mode de financement proposé.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

La Syndique
Gretel Ginier

La Secrétaire
Isabelle Mermod Gross

La Municipalité



Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 mai 2023

Délégués municipaux : Mme Gretel Ginier, Syndique
M. Rémy Fischer, Municipal

La Municipalité a d'ores et déjà agendé une
séance d'information à la population le
mardi 27 juin 2023 à 19h
à l'Espace nordique aux Mosses.