



Nous vous signalons qu'il est important pour la Municipalité d'avoir la validation de cet achat par le Conseil communal avant de lancer la mise à l'enquête du centre scolaire et sportif. En effet, sans l'achat de la parcelle, la réalisation n'est pas faisable. Cet élément a été présenté à de multiples reprises et notamment dans le préavis 05(21). Néanmoins, l'achat n'entrera pas en force avant l'obtention d'un permis de construire.

### 3. COÛTS

La valeur du bien-fonds est répartie comme suit :

Terrain : 12'641 m <sup>2</sup> x CHF 140.-	1'769'740.-
Bâtiment existant	457'983.-
Aménagements extérieurs et frais	45'798.-
Frais de notaire	17'000.-
<b>Valeur déterminée TTC</b>	<b>2'290'521.-</b>

Monsieur Jean-Daniel Tharin, Municipal, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

### 4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAMPAGNE,

- sur proposition de la Municipalité,
- ayant pris connaissance du préavis municipal n°28 (23),
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide :

- **d'autoriser** la Municipalité à l'achat de la parcelle 225, après l'obtention du permis de construire pour le campus scolaire et sportif,
- **de lui accorder** dans ce but un crédit de CHF 2'290'521.- TTC,
- **de financer** ce montant par le recours à un emprunt bancaire,

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 2 mars 2023.

Tout en vous en remerciant d'avance, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

le syndic :

F. Gagnebin



la secrétaire :

M. Grozdani

M. Grozdani

Annexes : - préavis 77(21)  
- préavis 05 (21)



***Au Conseil communal  
de et à  
1424 Champagne***

**Préavis municipal n° 77 (21)**

Municipal responsable : F. Gagnebin

---

**Demande d'autorisation d'accorder une servitude de superficie sur la parcelle 261 pour une durée de 50 ans en faveur de la Fondation du Sport à Champagne**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. PRÉAMBULE**

Le concours d'architecture pour le campus scolaire et sportif est arrivé à son terme. Le projet dévoile une installation des bâtiments sur l'ensemble du périmètre nord de la zone d'utilité publique de Derrière Ville et des terrains de sports au sud.

Dans ce cadre, la fondation du sport à Champagne a signé un accord avec la municipalité pour régler la mise à disposition des différentes surfaces et pouvoir permettre de réaliser ce projet en bonne collaboration entre les parties.

Voici les éléments essentiels que règle cette convention :

- L'achat par la commune de Champagne de parcelle 225 à la Fondation au prix de 2'273'251.00 (prix basé sur la l'estimation de la Commission cantonale immobilière (CCI) en date du 20 février 2019. Cet accord de vente est conditionné à l'obtention d'un permis de construire pour la création de terrains de football synthétiques ou naturels équipés d'éclairage avec notamment buvettes, vestiaires et douches sur les parcelles 151 et 261.
- La constitution d'une servitude de superficie sur les parcelles 151 et 261 pour une rente annuelle de CHF 1.- pour ériger les équipements mentionnés ci-dessus.
- La commune financera l'équipement principal des parcelles (introduction eau et électricité)
- La fondation financera les frais d'entretien de ses infrastructures, ainsi que les travaux de réparations et d'entretien.
- La fondation financera la construction d'un terrain de football équipé d'éclairage avec notamment buvette, vestiaires et douches sur la parcelle 261.
- La commune financera la construction d'un terrain de football équipé d'éclairage sur la parcelle 151.
- La fondation ouvrira largement et gratuitement ses installations aux sociétés sportives de Champagne comme aux élèves scolarisés dans le périmètre de l'ASIGE, ainsi qu'aux besoins de développement en matière sportive de la commune.

Avant d'effectuer le rachat du terrain et la mise à disposition de la parcelle 151 à la fondation, il paraît judicieux à la municipalité de développer le projet du concours et d'obtenir l'ensemble des approbations de la part des associations intercommunales.

Néanmoins, la mise à disposition de la parcelle 261 permettra d'effectuer des équipements sportifs nécessaire au développement du sport à Champagne.

## **2. REALISATION D'UNE 1<sup>Ere</sup> SERVITUDE DE SUPERFICIE**

Une servitude de superficie est un acte notarié qui permet de régler cette mise à disposition, pour une durée limitée de 50 ans. Le terrain restera propriété de la commune de Champagne.

La surface mise à disposition en zone d'utilité publique est de 12'111 m<sup>2</sup>

La rente annuelle sera de CHF 1.-

Cette 1<sup>ère</sup> étape permettra à la Fondation du sport à Champagne de réaliser un terrain de football et des équipements, notamment des vestiaires.

## **3. COÛTS**

Le coût de création de la servitude est de CHF 9'500.-. Il sera intégralement supporté par la commune de Champagne

Monsieur Fabian Gagnebin, Syndic, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

## **4. CONCLUSION**

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAMPAGNE,

- sur proposition de la Municipalité,
- ayant pris connaissance du préavis municipal n°77 (21),
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,



Décide :

- **d'autoriser** la Municipalité à accorder une servitude de superficie sur la parcelle 261 pour une durée de 50 ans en faveur de la Fondation du Sport à Champagne,
- **de lui accorder** dans ce but un crédit de CHF 9'500.-,
- **de financer** ce montant par la trésorerie courante,
- **d'amortir** ce montant en 1 an, dès l'année suivant la clôture du préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 18 mars 2021.

Tout en vous en remerciant d'avance, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

le syndic :

  
F. Gagnebin

la secrétaire :

  
L. Tor Hug



*Au Conseil communal  
de et à  
1424 Champagne*

Préavis municipal n° 05 (21)

Municipal responsable : F. Gagnebin

---

**Demande d'adoption d'un crédit pour un mandat d'étude en vue de la réalisation d'un campus scolaire sur la zone de Derrière-Ville**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. PRÉAMBULE**

Le présent préavis a pour objet l'obtention d'un crédit pour un mandat d'étude en vue de la réalisation d'un campus scolaire et sportif sur la zone de Derrière-Ville. Cette démarche constitue la suite des précédentes étapes, soit :

- la légalisation de la Zone d'utilité publique (préavis 61(15))
- le concours d'architecture (préavis 44 (18))

Pour rappel, le campus scolaire et sportif est reconnu d'importance intercommunale par le canton.



Le gagnant du concours a été le projet « King Kong ». L'exposition publique du concours a eu lieu du 22 mars au 1<sup>er</sup> avril 2021. Son implantation se déploie sur le site d'une manière aérée et proportionnée tout en s'intégrant parfaitement à l'environnement actuel.

## 2. ORGANISATION

Avant le démarrage de la construction, plusieurs étapes doivent encore être franchies, dont notamment le plan de mobilité, le développement technique, la rationalisation éventuelle des locaux, la vérification auprès des utilisateurs, le dimensionnement final et la maîtrise des coûts.



Une organisation structurée et efficace est à mettre en place afin que chacun puisse y trouver sa place. Le lexique ci-dessous nous accompagnera pour chaque étape.

Le maître d'ouvrage (MO) est l'entité qui financera le projet. Pour l'heure, il s'agit de la commune de Champagne, hormis la parcelle en droit de superficie qui sera quant à elle financée par la fondation du sport à Champagne. Le MO pourrait changer selon la méthode de financement qui sera retenue après la 1<sup>ère</sup> phase.

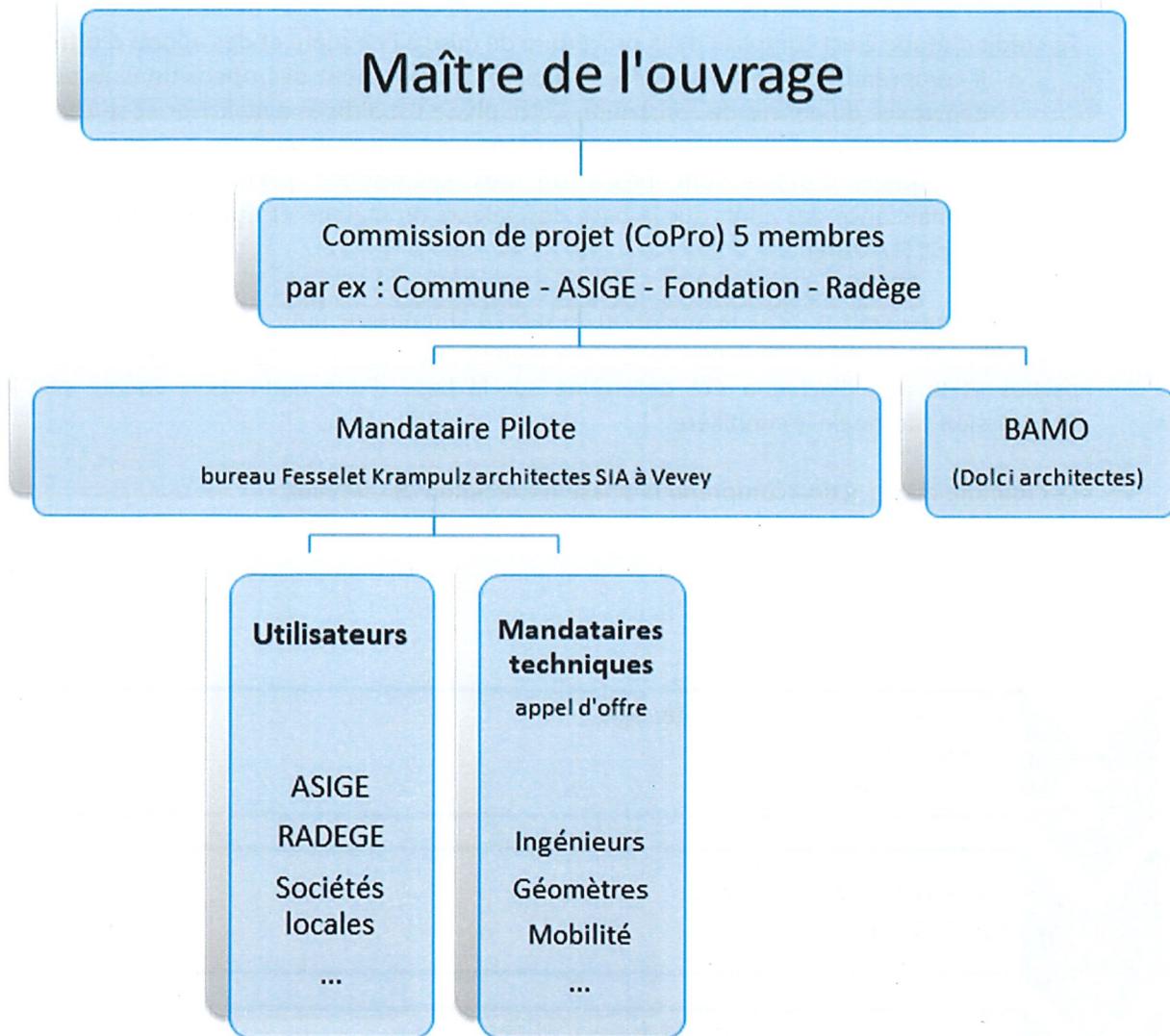
La commission de projet (ComPro) est la représentante du MO. Elle sera la garante du projet pour que tous les aspects soient respectés. Elle fera ainsi les pesées d'intérêts entre les différents utilisateurs et leurs exigences, les propositions des différents mandataires techniques, et la rationalisation des coûts. Cette ComPro sera vraisemblablement composée de 2 représentants de la Municipalité, 1 représentant de l'ASIGE, 1 représentant du RADEGE et 1 représentant de la Fondation du Sport.

Le mandataire pilote est le bureau gagnant du concours, Fesselet Krampulz architectes SIA, à Vevey. Cette chose était d'ores et déjà convenue à l'établissement du règlement du concours.

Le bureau d'accompagnement du MO (BAMO) est le « conseil » de la ComPro. La Municipalité est convaincue de vouloir travailler pour ce poste avec le bureau Dolci Architectes à Yverdon-les-Bains, qui a déjà piloté le concours avec une grande compétence.

Les utilisateurs sont toutes les institutions ou sociétés qui pourraient de près ou de loin utiliser de façon régulière les infrastructures mise à disposition par le MO. Il faut impérativement qu'ils soient intégrés dans le développement du projet afin de vérifier le bon fonctionnement des locaux.

Les mandataires techniques seront déterminés sur appel d'offre par branches. Ce sont les spécialistes techniques du projet, dont les compétences sont indispensables pour ce type de construction.



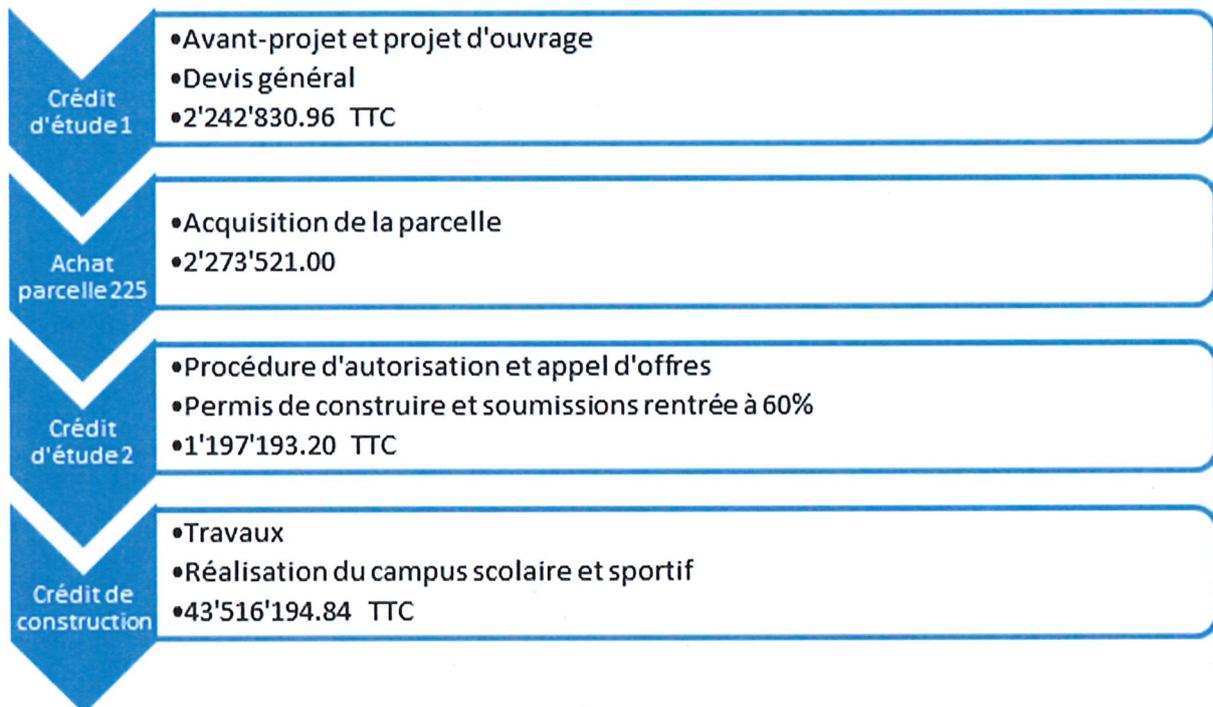
### 3. PHASAGE ET PLANNING

Quatre étapes se différencient sur la base de leur financement.

- Le crédit d'étude 1 permet d'établir un avant-projet et un projet de l'ouvrage
  - o L'avant-projet permet de confirmer le dimensionnement du site, son utilisation et son fonctionnement.
  - o Le projet de l'ouvrage est dédié aux plans plus détaillés et toutes les vérifications constructives et techniques sont étudiées lors de cette phase. Celui-ci est extrêmement important pour la future réalisation.



- Le crédit d'étude 2 est composé de la procédure de mise à l'enquête et des appels d'offre.
  - o Il comprend la mise à l'enquête complète, le traitement des oppositions jusqu'à la délivrance du permis de construire. Cette phase est difficile à maîtriser et se base sur une estimation. En fonction des oppositions, son coût peut varier.
  - o Les appels d'offres sont basés sur des soumissions permettant de prendre connaissance des coûts sur la base des valeurs du marché et établir un budget plus précis (+/- 10%).
  
- L'achat de la parcelle n°225 à la fondation du sport à Champagne pour devenir propriétaire de l'ensemble des biens-fonds. Une convention réglant cette vente a déjà été signée entre les parties et le prix d'achat a été déterminé sur la base d'une estimation opérée par la Commission cantonale immobilière.
  
- Le crédit de construction comprend la phase d'exécution des travaux.



Ce planning est difficile à maîtriser en raison du nombre important de personnes impliquées.



phase	esquisse de planning	responsables	délais
-------	----------------------	--------------	--------

**crédit étude 1**

	appel d'offre mandataires	fesselet krampulz architectes	20.07.21 - 01.12.21
	demande crédit d'étude	Commune de Champagne	01.11.21 - 01.12.21
	contrats architecte / IC / CVSE	Commune de Champagne	15.11.21 - 02.12.21
3.31	base coordination IC / CVSE	fesselet krampulz architectes	03.12.21 - 01.02.22
	approbation programme	Commune de Champagne	03.12.21 - 28.02.22
3.31	développement avant-projet plans	fesselet krampulz architectes	01.02.22 - 01.07.22
3.31	développement avant-projet matériaux	fesselet krampulz architectes	01.02.22 - 01.07.22
3.31	coordination IC / CVSE	fesselet krampulz architectes	01.02.22 - 01.06.22
	approbation avant-projet et devis	Commune de Champagne	01.07.22 - 15.07.22
3.32	développement projet plans / matériaux	fesselet krampulz architectes	15.07.22 - 01.12.22
3.32	coordination IC / CVSE	fesselet krampulz architectes	15.07.22 - 01.12.22
3.32	devis général	fesselet krampulz architectes	01.12.22 - 01.03.23
	approbation projet	Commune de Champagne	01.02.23 - 15.02.23

**crédit étude 2**

3.33	demande autorisation	fesselet krampulz architectes	15.02.23 - 15.05.23
4.41	plans appels d'offres	fesselet krampulz architectes	15.04.23 - 15.10.23
	autorisation de construire	Commune de Champagne	15.10.23 - 15.12.23
4.41	appels d'offres cfc 1, 20, 21, 22	fesselet krampulz architectes	15.09.23 - 15.12.23

**crédit construction**

	demande crédit de construction	Commune de Champagne	15.12.23 - 15.01.24
4.41	solde plans d'appels d'offres	fesselet krampulz architectes	15.01.24 - 15.08.24
5.51	développement plans exécution	fesselet krampulz architectes	15.12.22 - 15.05.23
5.52	ouverture chantier	fesselet krampulz architectes	08.01.24
5.53	remise de l'ouvrage	fesselet krampulz architectes	30.03.26



#### 4. COUTS ET REPARTITION

Le présent préavis ne cible que le crédit d'étude 1. L'acquisition de la parcelle, le crédit d'étude 2 et le crédit de construction feront l'objet de nouveaux préavis.

Détails des coûts de la part du mandataire :

CHA\_centre scolaire et sportif champagne

Prestations couvertes par le crédit d'étude 1 (hors partie fondation du sport)						25.08.21
Procédure de marchés publics et montant de la demande du crédit d'étude partielle						
	Pour SIA	FF HT 100%	% Admiss.			Total HT
<b>1 Travaux préparatoires</b>		<b>fr. 95000.00</b>				<b>fr. 60000.00</b>
101. Honoraires	0%	fr.		fr.		
102. Sondages	0%	20000.00	50%	fr.		10000.00
106.1 Cabinet Prouzet	330%	50000.00	50%	fr.		25000.00
109. Bureau d'étude pour équipements sportifs adaptés	330%	25000.00	100%	fr.		25000.00
101. Coût de l'ouvrage délégué admis		fr.				
<b>291 Architecte</b>	<b>100%</b>	<b>fr. 1252800.00</b>		<b>Lauréat concours</b>	<b>fr.</b>	<b>1252800.00</b>
Phase A 11. Avant projet	9%	115 840.00	100%	fr.		115 840.00
Phase A 12. Projet de l'ouvrage	27%	339 960.00	100%	fr.		339 960.00
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>292 Ingénieur civil</b>	<b>100%</b>	<b>fr. 211389.72</b>		<b>AIMP-procédure ouverte</b>	<b>fr.</b>	<b>211390.00</b>
Phase A 11. Avant projet	0%	60 297.93	100%	fr.		60 297.93
Phase A 12. Projet de l'ouvrage	27%	151 091.79	100%	fr.		151 091.79
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>293 Ingénieur électricien</b>	<b>100%</b>	<b>fr. 67714.40</b>		<b>AIMP-procédure ouverte</b>	<b>fr.</b>	<b>67720.00</b>
Phase A 11. Avant projet	0%	59 467.56	100%	fr.		59 467.56
Phase A 12. Projet de l'ouvrage	10%	8 246.84	100%	fr.		8 246.84
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>294 Ingénieur CVCR</b>	<b>100%</b>	<b>fr. 166672.67</b>		<b>AIMP-procédure ouverte</b>	<b>fr.</b>	<b>166670.00</b>
Phase A 11. Avant projet	0%	21 417.14	100%	fr.		21 417.14
Phase A 12. Projet de l'ouvrage	10%	145 255.52	100%	fr.		145 255.52
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>295 Ingénieur sanitaires</b>	<b>100%</b>	<b>fr. 52963.58</b>		<b>AIMP-procédure ouverte</b>	<b>fr.</b>	<b>52960.00</b>
Phase A 11. Avant projet	0%	53 240.89	100%	fr.		53 240.89
Phase A 12. Projet de l'ouvrage	10%	19 222.69	100%	fr.		19 222.69
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>296 Spécialistes</b>	<b>gt</b>	<b>fr. 140000.00</b>		<b>AIMP-gré à gré/invitation</b>	<b>fr.</b>	<b>47000.00</b>
296.1. Coordinateur	0%	45 000.00	100%	fr.		45 000.00
296.1. Ingénieur physique du bâtiment	0%	30 000.00	100%	fr.		30 000.00
296.4. Ingénieur en acoustique	0%	25 000.00	50%	fr.		12 500.00
296.2. Ingénieur sécurité	0%	40 000.00	100%	fr.		40 000.00
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>299 Assistance au MO</b>	<b>gt</b>	<b>fr. 80000.00</b>		<b>AIMP-gré à gré/invitation</b>	<b>fr.</b>	<b>40000.00</b>
299. Bureau d'assistance au MO	0%	80 000.00	50%	fr.		40 000.00
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>496 Architecte paysagiste</b>	<b>100%</b>	<b>fr. 102000.00</b>		<b>AIMP-procédure ouverte</b>	<b>fr.</b>	<b>102000.00</b>
Phase A 11. Avant projet	12%	12 240.00	100%	fr.		12 240.00
Phase A 12. Projet de l'ouvrage	10%	90 240.00	100%	fr.		90 240.00
101. Montant délégué admis		fr.				
<b>511 Autorisations, gabarits, taxes</b>	<b>gt</b>	<b>fr. -</b>		<b>Taxes non comprises</b>	<b>fr.</b>	<b>-</b>
Gabarits	0%	fr.		fr.		
101. Admiss. 4% du montant des honoraires selon 291, 292, 293, 294, 295 et 296		fr.				
<b>524 Frais de reproductions</b>	<b>gt</b>	<b>fr. 71941.60</b>			<b>fr.</b>	<b>71940.00</b>
Frais de reproduction (4%)	0%	27 964.60		fr.		27 964.60
101		fr.				
<b>583 Réserve pour imprévus</b>	<b>gt</b>	<b>fr. 10000.00</b>			<b>fr.</b>	<b>10000.00</b>
Coûts et imprévus	0%	10 000.00		fr.		10 000.00
<b>Montant total des prestations couvertes par le crédit d'étude 1 HT</b>					<b>fr.</b>	<b>2082480.00</b>
Pour 7%				fr.		145 773.60
Total net HT				fr.		2 228 253.60
<b>Montant total des prestations couvertes par le crédit d'étude 1 TTC</b>					<b>fr.</b>	<b>2 242 830.96</b>



Type de travaux	Coûts [CHF]
Montant selon détails du tableau ci-dessus TTC	2'242'830.96
Frais de vacation des municipaux - estimation	4'000.00
Frais de location de locaux et autres TTC	5'000.00
Divers et imprévus TTC	48'169.04
<b>Total TTC</b>	<b>2'300'000.00</b>

Ce montant sera entièrement investi par la commune de Champagne et doit donc être intégré à notre plafond d'endettement.

Néanmoins, la charge doit être répartie entre les différents utilisateurs. Elle doit encore être validée par les différents acteurs et pourra évoluer en fonction de chaque phase, car en fonction du développement, les coûts d'investissement ne seront pas identiques.

Champagne	19.4%	446'200.00
RADEGE	17.1%	393'300.00
ASIGE	63.5%	1'460.500.00

Monsieur Fabian Gagnebin, Syndic, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

## 5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAMPAGNE,

- sur proposition de la Municipalité,
- ayant pris connaissance du préavis municipal n°05 (21),
- ouï le rapport de la Commission chargée de son étude,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,



Décide, sous réserve de l'approbations de la clef de répartition par l'association scolaire de Grandson et environ et du Réseau d'Accueil des Enfants de Grandson et Environ :

- **d'autoriser** la Municipalité à réaliser un mandat d'étude en vue de la réalisation d'un campus scolaire et sportif sur la zone de Derrière-Ville,
- **de lui accorder** dans ce but un crédit de CHF 2'300'000,
- **de financer** ce montant par le recours à un emprunt bancaire,
- **d'amortir** ce montant sur une période de 30 ans, à raison de CHF 76'666.67.- par année, dès l'année suivant la fin de l'étude .

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 septembre 2021.

Tout en vous en remerciant d'avance, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

le syndic :

la secrétaire :

F. Gagnebin

L. Tor Hug

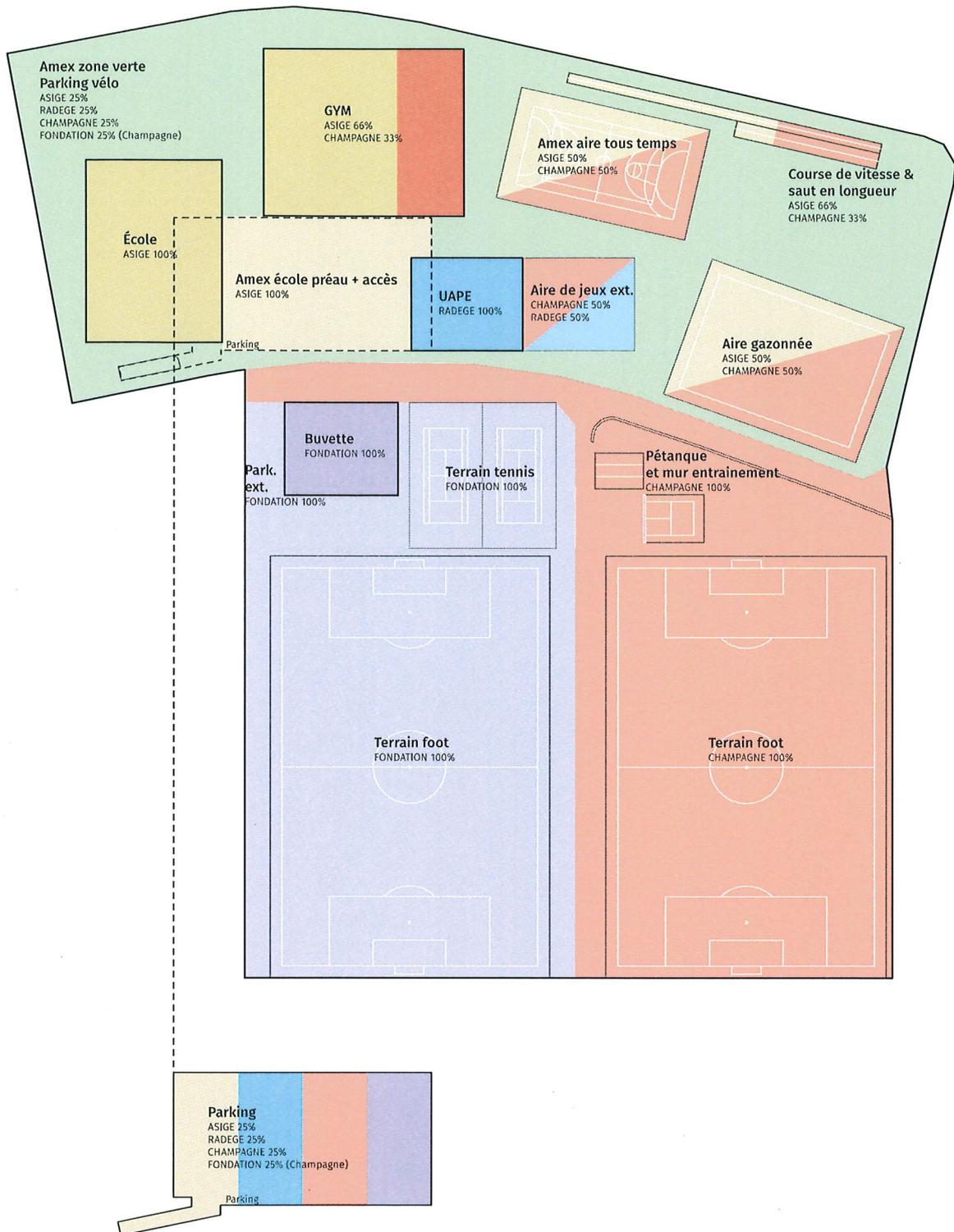


**Annexe :** tableau des répartitions



# SCHEMA DE REPARTITION

Prix TTC honoraires inclus



	École	GYM	UAPE	AMEX école préau + accès	AMEX aire tout temps	AMEX zone verte	Pétanque mur entraînement	Parking	Parking vélo	Terrain footba (1+1)	Buvette	Terrain tennis (2)	Parking extérieur	Total Chf	%
CHAMPAGNE		5 513 137			195 331	224 519	134 711	1 084 220	11 226	1 950 000				9 113 144	19,4%
RADEGE			6 707 490			224 519		1 084 220	11 226					8 027 454	17,1%
ASIGE	16 677 955	11 026 273		596 097	195 331	224 519		1 084 220	11 226					29 815 621	63,5%
<b>Total TTC hors Fondation</b>	16 677 955	16 539 410	6 707 490	596 097	390 662	673 556	134 711	3 252 660	33 678	1 950 000				46 956 219	100%
<b>FONDATION</b>										1 950 000	2 923 987	538 845	134 711	5 547 542	