



Commune de

**Blonay – Saint-Légier**

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL  
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

**PREAVIS No 09-2023**

**concernant la demande d'un crédit d'étude pour  
l'établissement d'une planification directrice de  
l'évolution du site scolaire de Bahyse à Blonay ainsi que  
pour la rénovation complète et l'extension des bâtiments  
de Bahyse II et III pour un montant total de CHF 955'000.-**

**Date proposée pour la 1<sup>ère</sup> séance de la commission :**

**Mardi 21.02.2023 - 20.00**

**Salle du Léman**

Blonay, le 7 février 2023

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

## 1. **Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'étude pour l'établissement d'une planification directrice de l'évolution du site scolaire de Bahyse à Blonay ainsi que pour la rénovation complète et l'extension des bâtiments de Bahyse II et III pour un montant total de CHF 955'000.-.

## 2. **Description des études à mener**

### 2.1. **Situation actuelle**

#### Site général de Bahyse

Le site général de Bahyse, bien connu des Blonaysans, présente actuellement la caractéristique d'un conglomérat de constructions d'utilité publique relativement disparates, qui ont été construites au fur et à mesure des nécessités. Le besoin actuel d'augmenter encore la capacité des constructions pour recevoir un programme scolaire supplémentaire nécessite de planifier de nouvelles constructions. Afin de préciser les besoins en infrastructures scolaires à moyen et long terme, la municipalité a mandaté une société spécialisée pour établir l'évolution démographique des enfants du périmètre de la commune. Le rapport d'expertise a confirmé que les effectifs d'élèves vont encore progresser et nécessiteront l'ouverture de nouvelles classes à court, moyen et long terme ainsi que de nouvelles salles pour l'enseignement de différentes matières. Les infrastructures actuelles pour l'accueil parascolaire ne permettent également pas de répondre à la demande.

La Municipalité a dès lors pris la décision de faire procéder à une planification coordonnée de l'ensemble du site avec les différents utilisateurs (Direction des écoles, élèves, REBSL, associations, etc.), afin d'aboutir à un « plan directeur des constructions » pour obtenir in fine un site cohérent et harmonieux, tant dans ses ouvrages construits que dans ses dégagements paysagers. Cet outil permettra d'activer, par étape, le démarrage de différents projets de rénovations, de réaménagements, de transformations ou de constructions selon les besoins et les scénarios envisagés.

### Bâtiment Bahyse II et III

Le collège Bahyse II/ III fait partie de l'établissement scolaire de Blonay – St Léger qui regroupe un peu moins de 1300 élèves. Depuis la rentrée 2015, ce collège est occupé par les classes secondaires de 9<sup>ème</sup> à 11<sup>ème</sup> Harmos.

Le corps de bâtiment dit *Bahyse II* a été construit en 1979 puis celui dit *Bahyse III* en 1983. Ces deux entités forment un bloc homogène et aucune distinction architecturale n'est apparente. Les installations de chauffage, de ventilation, de sanitaire et d'électricité (CVSE) sont communes aux deux entités. Une sous-station localisée en sous-sol alimente les bâtiments pour les besoins calorifiques via le chauffage à distance du Groupe E, à savoir la chaufferie à bois située à Tercier. D'un point de vue énergétique le collège de Bahyse II-III possède une surface de référence énergétique de 4'128 m<sup>2</sup>.

Les deux entités n'ont subi aucune transformation majeure depuis leur construction et présentent à ce jour une obsolescence générale très marquée en particulier par une importante déficience d'isolation thermique et d'étanchéité de l'enveloppe. Les conditions pour les élèves et le corps enseignant deviennent déplorables dans certaines situations (températures basses ou élevées, fuites d'eau). La structure porteuse de l'édifice quant à elle, a été jugée saine, sa préservation permet également de répondre favorablement à une démarche globale de durabilité.

Le projet de rénovation et d'extension du collège de Bahyse II et III a démarré en 2016 déjà par la réalisation d'un relevé et d'un diagnostic complet des deux bâtiments. Plusieurs axes d'améliorations ou de mise en conformité des bâtiments avaient été soulevés, notamment la rénovation de l'enveloppe et des aménagements intérieurs, l'amélioration du bilan thermique ainsi que la mise en conformité des installations techniques et de sécurité.

## **2.2. Procédures proposées – étapes**

Pour faire face à cette situation, il est proposé de réaliser l'ensemble des prestations par étapes, pour répondre aux besoins en fonction de leur degré d'urgence.

1<sup>ère</sup> étape : Etude d'implantation de pavillons-containers provisoires pour répondre aux besoins d'environ 10 classes et d'un réfectoire à mettre à disposition avant l'été 2024, au plus tard, pour une durée limitée de 2 à 3 ans. En effet, lors des travaux à réaliser sur les corps de bâtiments Bahyse II et III, une partie des classes devra être déplacée dans une structure provisoire pendant le chantier. Cette étude nécessite les prestations suivantes :

- Projet d'implantation et demande d'autorisation de construire ;
- Projet d'exécution ;
- Analyse énergétique par un ingénieur CVSE ;
- Appel d'offres et attribution du marché de construction.

Etude de faisabilité pour la rénovation et l'extension des bâtiments Bahyse II – III afin d'estimer le nombre de classes supplémentaires qu'il est possible de réaliser, la durée des travaux et leur coût estimatif. Cette étude est en cours de réalisation.

2<sup>ème</sup> étape : Appel d’offres à des mandataires pour la réalisation d’un avant-projet concernant la rénovation complète et l’extension par la surélévation du bâtiment Bahyse II - III puis procéder à un appel d’offres auprès d’Entreprises totales pour répondre aux besoins à court terme.

Organisation d’un mandat d’études parallèles (MEP) pour définir des lignes directrices cohérentes pour l’ensemble du site afin d’établir un Plan Directeur répondant aux besoins à moyen et long terme. Ceci nécessite des prestations approfondies suivantes :

- Établissement de la documentation pour l’étude du MEP : relevé du site et des bâtiments, aménagements extérieurs, mobilités (douces, publiques et voitures privées) ;
- Définition du programme du MEP ;
- Configuration d’une démarche participative avec accompagnement par un mandataire spécialisé ;
- Rédaction du cahier des charges du MEP et constitution du comité d’évaluation établi par le Bureau d’appui à maître d’ouvrages et les autorités ;
- Gestion et déroulement du MEP suivi par le BAMO avec les autorités ;
- Suivi de la procédure par la démarche participative ;
- Établissement d’un Plan directeur fondé sur les résultats du MEP et les recommandations de la démarche participative.

3<sup>ème</sup> étape : Le Conseil communal vote un ou des crédits de construction pour la mise en place de classes provisoires et d’un réfectoire ainsi que la rénovation et l’extension de Bahyse II-III, à réaliser en deux étapes de sorte qu’une partie des élèves puisse rester dans le bâtiment durant l’exécution des travaux. Ceci amènera à une mise à disposition de la 1<sup>ère</sup> moitié du bâtiment rénové et agrandi pour la rentrée scolaire 2025, puis la seconde moitié mise à disposition pour la rentrée scolaire 2026.

### 3. Calendrier prévisionnel

#### 3.1 Bâtiment scolaire Bahyse II + III

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| • Étude de faisabilité                           | janvier 2023             |
| • Procédure pour 3 études d’avant-projet partiel | avril-juin 2023          |
| • Appel d’offres Entreprises Totales             | juin-août 2023           |
| • Développement du projet et dossier d’enquête   | juillet-octobre 2023     |
| • Vote crédit de construction                    | fin novembre 2023        |
| • Travaux d’agrandissement- étape I              | juillet 2024 – août 2025 |
| • Travaux d’agrandissement-étape II              | juillet 2025 – août 2026 |

#### 3.2 Mise en place de classes provisoires et d’un réfectoire

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • Etude d’implantation                         | avril-mai 2023         |
| • Développement du projet et dossier d’enquête | avril-août 2023        |
| • Appel d’offres pour la réalisation           | septembre-octobre 2023 |
| • Vote crédit de construction                  | fin novembre 2023      |
| • Travaux de réalisation                       | Début 2024             |

#### 3.3 Site général de Bahyse - MEP

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • Préparation, montage et organisation du MEP | avril-septembre 2023    |
| • Déroulement MEP et démarche participative   | septembre-août 2023     |
| • Résultat MEP et étude Plan Directeur        | septembre-décembre 2023 |

## 4. Aspects financiers

<b>Bâtiment scolaire Bahyse II + III</b>	<b>Total TTC</b>
Etude de faisabilité (architecte et ingénieurs)	16 000
Appel d'offres à mandataires pour études d'avant-projet partiel	60 000
Développement du projet et dossier d'enquête	230 000
Ingénieur civil	20 000
Ingénieur CVSE yc. Etude Minergie	20 000
Ingénieur électricité	15 000
Spécialiste sécurité incendie	10 000
Géomètre	5 000
Autres experts spécialistes (acousticien)	7 000
Divers et imprévus (env. 5%)	20 000
<b>Total 1</b>	<b>403 000</b>

<b>Etude pavillons provisoires</b>	<b>Total TTC</b>
Honoraires architecte	35 000
Honoraires ingénieurs	12 000
Appel d'offres et attribution du marché de constructions	20 000
Divers et imprévus (env. 5%)	5 000
<b>Total 2</b>	<b>72 000</b>

<b>Planification générale Bahyse - MEP</b>	<b>Total TTC</b>
Indemnités participants et Collège d'experts	190 000
Indemnités démarche participative et Communication	38 000
Frais de maquettes	22 000
Locaux, Collations, Vernissage, impressions	10 000
Divers et imprévus (env. 5%)	15 000
<b>Total 3</b>	<b>275 000</b>

<b>Frais communs</b>	<b>Total TTC</b>
Honoraires du bureau d'appui à maître d'ouvrages (BAMO)	160 000
Relevés infrastructures existantes	25 000
Divers et imprévus (env. 10%)	20 000
<b>Total 4</b>	<b>205 000</b>

<b>Frais totaux</b>	<b>Total TTC</b>
Total 1	403 000
Total 2	72 000
Total 3	275 000
Total 4	205 000
<b>Total général</b>	<b>955 000</b>

Pour l'établissement du présent préavis, des études ont été menées pour un montant s'élevant à CHF 30'856.05 TTC. Cette dépense est intégrée aux chiffres du tableau ci-dessus.

Amortissement

Il est proposé d'amortir cet investissement sur une durée de 10 ans. Si le projet devait être abandonné, ce crédit d'étude serait immédiatement amorti.

Plan des investissements

Le crédit d'étude figure au plan des investissements pour CHF 160'000.- en 2023.

Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par la trésorerie courante ou via un emprunt si nécessaire.

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal pour la législature 2022-2026 se monte à CHF 155'000'000.-.

Dettes à long terme	CHF	81'795'000.00
Dettes à court terme	CHF	7'000'000.00
<b>Dettes brutes à la date du présent préavis</b>	<b>CHF</b>	<b>88'795'000.00</b>

Coûts financiers annuels

Intérêts lissés (2.5 %)	CHF	12'000.00
Amortissement annuel	CHF	95'500.00
<b>Total annuel</b>	<b>CHF</b>	<b>107'500.00</b>

**5. Conclusions**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier  
décide

- ⇒ d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant total de CHF 955'000.- pour l'établissement d'une planification directrice de l'évolution du site scolaire de Bahyse à Blonay ainsi que pour la rénovation complète et l'extension des bâtiments de Bahyse II et III ;
- ⇒ de financer le montant de CHF 955'000.- par recours à l'emprunt si nécessaire ;
- ⇒ d'amortir l'investissement sur une durée de 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le syndic Le secrétaire

A. Bovay J. Steiner

Délégation municipale : MM. Gérald Gygli et Bernard Degex