



Préavis municipal n° 06-2024

Concernant la réalisation de locaux provisoires sur le site scolaire de Bahyse pour un montant de CHF 1'760'000.-

Rapport de la Commission ad hoc

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

La commission d'étude dans le cadre du préavis 06-2024 s'est réunie une première fois le 20 mars 2024 de 19h30 à 22h30 puis une seconde fois le 27 mars 2024 de 19h00 à 22h00 à la Salle du Léman à St-Légier et s'est constituée comme suit :

		Présences	
		20.03.2024 19h30 à 22h30	27.03.2024 19h00 à 22h00
Présidente	Fabienne Mottet	X	X
Membres	Christian Chabloz	X	X
	Evelyne Chevallaz Belotti	X	X
	Olivier Ducraux	X	X
	Annalena Hellmüller	X	X
	Daniel Moser (rapporteur)	X	X
	Christian Mury	X	X
	Bertrand Nanchen	X	X
	Carole Schluchter Spori	X	X
Représentant COFIN	Giuseppe Singarella	X	X

Municipaux délégués : MM. Gérald Gygli et Bernard Degex

La commission désignée pour examiner le présent préavis 06-2024 est identique à celle chargée d'examiner le préavis 07-2024, présenté simultanément et ayant pour objet les prestations de planificateur général dans le cadre des travaux de rénovation et extension des bâtiments scolaires de Bahyse II et III. Les deux sujets ont été analysés de façon coordonnée et traités de manière séquentielle durant les deux mêmes séances.

Pour cette raison et par souci de clarté, la Commission se permet de présenter le présent rapport avec un « tronc commun » aux deux préavis 06 et 07-2024 (pt.1 Préambule ci-après).



1. Préambule

M. Gérald Gygli excuse son collègue municipal Bernard Degex aux deux séances.

Lors de la séance du mercredi 20 mars, M. Gérald Gygli est seul pour tenter de répondre aux questions des commissaires. Lors de la séance du 27 mars il est accompagné de :

- M. Roan Vallat, Chef de service, domaine urbanisme, aménagement du territoire, travaux et constructions (SUT)
- M. Pierre Fragnière, directeur de F-Partenaires SA, agissant comme bureau d'assistance au Maître de l'ouvrage (BAMO) pour ce préavis.

Il est précisé qu'une part des membres de la Commission font également partie de la Commission municipale de suivi de projet¹, dans le cadre des travaux importants qui vont être entrepris dans les bâtiments scolaires de Bahyse II & III. Les personnes membres de cette Commission sont les suivantes : Mmes Hellmüller, Mottet, Schluchter Spori et MM. Chabloz, Ducraux et Nanchen, ainsi que M. Singarella en qualité de représentant de la COFIN.

En introduction, lors de la séance du 20 mars, G. Gygli rappelle le contexte et donne des informations sur l'historique du site de Bahyse II et III, avec des renseignements sur les sujets suivants :

- Rappel des éléments essentiels du préavis 09-2023, concernant le crédit d'étude pour l'établissement d'une planification directrice du site scolaire de Bahyse (étude pour les collèges – étude pour les pavillons – mandat d'études parallèles MEP)
- Procédure de sélection du bureau pour l'établissement du projet de rénovation et construction des collèges
- Explication du choix de renoncer à une entreprise totale au profit d'un planificateur général
- Explication du choix de séparer la pose du pavillon pour les classes de celui pour le réfectoire
- Explication du choix d'installer la direction des écoles en même temps que le réfectoire
- Choix d'acheter ces pavillons au lieu de les louer
- Info concernant l'impossibilité de garder les pavillons provisoires (classes) au-delà de la fin des travaux (projet de la gare)
- Mention des séances menées avec la collaboration des écoles et de la DGEO, du REBSL, du SUT ainsi que la Commission de suivi.

S'ensuit une présentation du préavis N° 06-2024 et des questions-réponses explicitées ci-dessous.

Il est précisé que bon nombre de questions discutées lors de la 1^{ère} séance du 20 mars n'ont pas trouvé de réponses satisfaisantes, ce qui a conduit à la décision, prise à l'unanimité des membres de la Commission, de se réunir une seconde fois le 27 mars.

Le présent rapport contient ci-après une synthèse de ces questions réponses, regroupant ainsi les échanges des deux séances.

¹ Réf. Communication municipale No 18-2023 - Séance du 27 Juin 2023 Bahyse II & III (préavis 09-2023) - Désignation d'une commission de suivi de projet.



2. Analyse

2.1 Projets connexes et démarches antérieures

L'appel d'offres pour les pavillons a été mené conformément à la loi sur les marchés publics (LMP) et à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP). Initialement il était prévu de louer les deux pavillons. C'est en cours d'analyse qu'il s'est avéré que l'option d'achat était économiquement plus avantageuse, en fonction de la durée et du type de pavillons.

Par ailleurs l'analyse des besoins a porté d'une part sur les besoins effectifs durant les travaux de rénovation et d'extension de Bahyse II-III, et d'autre part sur les possibilités d'hébergement s'offrant au sein des locaux existants dans les divers bâtiments communaux.

D'abord concentrée sur les besoins en matière de réfectoires scolaires, l'étude a été étendue aux besoins administratifs également (notamment Direction des écoles). C'est ainsi que la possibilité de faire conjointement un 2^{ème} étage au-dessus du pavillon affecté au réfectoire et d'y installer la Direction des écoles s'est avérée une solution optimale pour une durée de 4-8 ans, soit durant les travaux de rénovation-extension.

Il est précisé également que le projet de la réfection de la gare porté par les Transports Montreux-Vevey-Riviera (MVR- MOB) est aussi intégré dans cette coordination.

Enfin, M. Gygli précise que les riverains ont été informés des implantations provisoires et du déroulement global de la planification du projet. Aucune opposition n'a été enregistrée durant l'enquête publique.

À la question de l'état d'avancement du préavis 09-2023 concernant la planification directrice du site de Bahyse, M. Gygli répond que l'étude suit son cours de manière très satisfaisante et que les budgets sont respectés.

2.2 Questions spécifiques au préavis

2.2.1 Définitions

- Ingénieur CVSE = Ingénieur Chauffage-Ventilation-Sanitaire-Electricité

2.2.2 Une solution provisoire ?

- La question relative au caractère provisoire et de la durée d'utilisation de ces locaux suscite beaucoup de questions et d'échanges. À court terme il est nécessaire de disposer de surfaces adéquates pour un réfectoire scolaire de 60 places, ne serait-ce que pour remplacer l'utilisation actuelle à l'Ancien-Stand. À plus long terme, le programme des locaux défini dans « dossier descriptif et cahier des charges » du projet d'extension et rénovation du Collège Bahyse II & III intègre le réfectoire et les affectations administratives de ces pavillons provisoires. Ainsi à ce stade la durée d'utilisation de ces locaux provisoires est annoncée pour une durée minimale de 4 à 8 ans, selon l'avancement du projet de Bahyse. Selon la



Municipalité, il est prudent de prendre en considération une durée assez longue pour les réflexions, de l'ordre de grandeur de 8 ans.

- La question est posée d'une éventuelle utilisation au-delà des 4–8 ans, soit après la mise en service des locaux définitifs ? À ce stade aucune utilisation n'est encore arrêtée. Ceci dit, la planification à long terme sera précisée à l'issue du mandat d'étude parallèle (MEP) de Bahyse. Ainsi la Municipalité estime qu'une vision globale à long terme sera beaucoup plus fiable vers mi 2025. Quoi qu'il en soit, la perspective d'être propriétaire des pavillons ouvre des pistes très intéressantes pour pallier tout type de besoins.

2.2.3 Dimensionnement et concept des locaux provisoires

- Choix emplacement : l'emplacement retenu permet de garantir l'accès des véhicules de secours (pompiers, ambulances) ; l'emplacement est coordonné avec MVR → la compatibilité avec le projet de réfection de la gare et des infrastructures ferroviaires est assurée. L'emplacement permet de maintenir la piste finlandaise.
- Dimensionnement des locaux administratifs destinés à la relocalisation provisoire de la Direction des écoles : pour beaucoup de commissaires ces locaux semblent surdimensionnés ? M. Gygli répond qu'à ce stade ces locaux sont prévus pour 8 postes de travail et sont effectivement confortables. La Commission relève que la surface destinée aux locaux administratifs est en fait dictée par la surface du réfectoire, vu qu'il s'agit juste d'ajouter un 2^{ème} étage. Les membres de la Commission municipale de suivi de projet rappellent que de nombreux autres services sont demandeurs de locaux et qu'il sera judicieux de repenser plus globalement l'affectation des locaux, à chaque phase du projet et des rocade qui seront inévitables durant la rénovation. Il est précisé que les aménagements intérieurs de ce second étage restent très flexibles et modulables (au moins tant qu'aucune installation sanitaire n'est prévue). Le fait de disposer de ces surfaces avec une certaine flexibilité sera un atout. **Dès lors la Commission demande à la Municipalité de rester en permanence attentive à une utilisation rationnelle des surfaces à disposition.**

2.2.4 Achat ou location

- Les Commissaires s'interrogent sur la décision d'acheter ces locaux plutôt que de les louer ? G. Gygli et P. Fragnière précisent qu'au départ une procédure d'appels d'offres a été lancée pour la location de l'ensemble des locaux provisoires nécessaires durant les travaux de rénovation et d'extension du site de Bahyse. Après le retour des offres et dans le cadre de leur analyse, il s'est avéré que la location est effectivement avantageuse pour de la courte durée. La question de la durée critique est évidemment posée : ils répondent que l'achat devient plus avantageux à partir d'une durée d'utilisation d'environ **5 ans (60 mois env.)**. C'est pour cette raison que la variante Achat a été retenue pour les pavillons faisant l'objet du présent préavis, la durée de 8 ans étant plausible.
- Achat neuf ou achat d'occasion ? Les Commissaires demandent pourquoi il faut acheter des pavillons neufs à haut prix plutôt que d'acquérir des pavillons usagés qui auraient déjà été utilisés ailleurs ? Référence est faite aux pavillons de la



Commune de La Tour-de-Peilz (Place des Terreaux). Les réponses sont les suivantes : le cas des pavillons de La Tour-de-Peilz a été analysé ; Il s'avère que ces pavillons ne répondent plus aux normes actuelles (énergétiques notamment) et que la DGEO n'aurait en aucun cas validé la réutilisation de pavillons de ce type. Par ailleurs P. Fragnière confirme avoir fait l'analyse et a constaté qu'il n'existe aucun « marché de l'occasion » pour ce type de pavillons qui répondraient aux normes actuelles. C'est sur la base de cette analyse que la piste a été abandonnée.

- Les Commissaires posent la question de la réutilisation dans 4-8 ans, resp. de la valeur résiduelle à prendre en considération ? Comme annoncé ci-dessus, la Municipalité confirme qu'à ce stade aucune réaffectation de ces pavillons n'est arrêtée. Au niveau financier, c'est en application du principe de précaution qu'aucune valeur résiduelle n'est prise en considération dans le préavis.

2.2.5 Prix de revient et aspects financiers

- Montant de CHF 1'760'000.- :

Il est précisé que ce montant est un montant TTC.

- Prix de revient (point 7, page 7 du préavis) :

La Commission compare le prix de revient de ces locaux provisoires avec une construction neuve « en dur », plus durable, et s'interrogent sur le prix global extrêmement élevé. Cette interrogation porte aussi bien sur le CFC 2 (Poste « Gros œuvre 1 et 2 » du préavis) que sur tous les autres CFC (coût total).

P. Fragnière et G. Gygli précisent que ces pavillons, aussi « provisoires » soient-ils, doivent répondre aux normes énergétiques actuelles ainsi qu'aux normes de la DGEO. Il s'agit en réalité de locaux préfabriqués dont le niveau qualitatif est très proche d'une construction traditionnelle. Aucune comparaison ne peut être faite avec des « containers » comme certains auraient pu l'imaginer. La notion de « provisoire » est essentiellement liée à la durée d'utilisation initiale et pas à la qualité des finitions normatives. La conséquence de cette réglementation est que – en effet – le prix est (malheureusement) comparable avec du neuf durable.

Le prix de CHF 272'600.- donné dans le préavis suscite beaucoup de question. G. Gygli répond que ce prix n'a aucun sens, le « *module standard type container de chantier* » n'étant effectivement pas une option réalisable.

- Un détail des CHF 990'000.- (Gros œuvre 1 et 2) est demandé.

Les composantes de ce poste (CFC 2) sont explicitées en séance par P. Fragnière. Il est précisé que, outre le prix de base qui correspond au niveau de finition requis, les options complémentaires suivantes ont été ajoutés : rideau entre cuisine et réfectoire, cache-câbles et bandeaux horizontaux de couleur en façade, chemin de câbles sécurisé pour câblage informatique.



- Un détail des CHF 55'000.- (Informatique) est demandé.
Il est précisé que ceci comprend un double réseau (pédagogique + administratif) imposé par la DGEO et la liaison entre les bâtiments existants et les pavillons.
- Taxe de raccordement
Le montant de CHF 170'000.- pour les « émoluments administratifs et taxes de raccordement » paraît très élevé et les Commissaires s'interrogent sur la justification de cette taxe pour un **équipement public provisoire** ? M. Vallat confirme que cette taxe a été introduite d'entente avec le Boursier et les responsables financiers. La Commission demande de s'assurer que le traitement comptable de cette position soit vérifié et qu'il soit traité selon la réglementation en vigueur.
- Amortissement
Les Commissaires s'interrogent sur la pertinence d'un amortissement sur 30 ans d'un tel investissement à caractère provisoire. Aspect traité par la COFIN.

2.3 Echanges et délibérations ↔ Synthèse

Les Commissaires remercient MM. G. Gygli, R. Vallat et P. Fragnière pour leur disponibilité et les réponses fournies.

Après leur départ, les échanges soutenus conduisent aux réflexions suivantes :

- La nécessité de disposer de ces locaux provisoires est unanimement admise.
- La solution proposée est bonne dans la mesure où le concept retenu laisse une certaine flexibilité d'usage durant le chantier. La Commission insiste sur la nécessité d'optimiser les surfaces ainsi disponibles - en particulier l'étage des surfaces administratives - et de les affecter avec parcimonie, sachant qu'elles sont a priori très généreuses en termes de surface.
- Le prix paraît certes très élevé, mais les explications reçues permettent d'affirmer que le processus d'appel d'offres a été effectué conformément aux règles en vigueur et que la solution retenue répond aux besoins.
- La Commission estime qu'une planification à moyen-long terme des besoins communaux devrait être entreprise, en planifiant les besoins scolaires, non seulement au niveau réfectoire et administration, mais également tous les services annexes. Soit cette vision globale fait défaut, soit elle a été insuffisamment exposée. La réponse qui consiste à dire que cette vision globale ne sera possible qu'à l'issue du MEP n'a pas vraiment convaincu. Néanmoins la solution provisoire proposée répond aux besoins de manière adéquate et est une nécessité pour la phase travaux de la rénovation/extension du site de Bahyse.



3. Conclusions

Ainsi, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous propose, à l'unanimité, d'adopter les conclusions de la Municipalité, comme suit :

Le Conseil communal de Blonay – Saint-Légier décide

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches telles que décrites ci-dessus
- de lui accorder à cet effet un montant de CHF 1'760'000.-
- de financer, en cas de nécessité, tout ou partie de la dépense par un emprunt.

Blonay, le 11 avril 2024.

Pour la Commission

La Présidente

Fabienne Mottet

Le Rapporteur

Daniel Moser