



Préavis municipal n° 07-2024

Concernant les prestations de planificateur général dans le cadre des travaux de rénovation et extension des bâtiments scolaires de Bahyse II & III, pour un montant de CHF 1'700'000.-

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 07-2024 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 07-2024 est identique à celle chargée d'examiner le préavis 06-2024, présenté simultanément et ayant pour objet la réalisation de locaux provisoires sur le site de Bahyse. 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 partie 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 et du choix 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 de pavillons pour les classes de ceux 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'en suit une présentation du préavis N° 07-2024 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 décisions, 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

Le projet de rénovation et extension des bâtiments a été à l'enquête publique du 21 février au 21 mars 2024.

L'appel d'offres pour le mandat de planificateur général a été mené conformément à la réglementation de passation de marchés publics LMP/AIMP².

2.2 Questions spécifiques au préavis

2.2.1 Documents transmis

Le document complémentaire suivant a été transmis aux membres de la Commission un jour avant la séance :

- Dossier descriptif et cahier des charges (procédure ouverte) pour le « Marché de service pour prestations de Planificateur Général » dans le cadre du projet d'extension et rénovation du Collège Bahyse II & III.

Ce document précise notamment que :

« ... L'équipe aura la charge de la planification et de la réalisation du projet et devra couvrir les domaines de compétences suivants :

- *Architecture,*
- *Direction de travaux*
- *Ingénierie civile*
- *Ingénierie en électricité*
- *Ingénierie en chauffage-ventilation -sanitaire*
- *Ingénierie en physique et acoustique du bâtiment*
- *Expert en protection incendie AEAI*

... La coordination technique et spatiale des installations techniques devra être assurée par l'un des bureaux d'ingénieurs CVSE sous la responsabilité du PG.

... La répartition des prestations prévues dans le cadre de ce marché est principalement basée sur les prestations ordinaires de la norme SIA 102-103-108-2020, à savoir :

4.31-4.32 Prestations techniques partielles des ingénieurs CVSE

4.41 Appels d'offres comparaison des offres, propositions d'adjudication

4.51 Projet d'exécution

4.52 Exécution de l'ouvrage

4.53 Mise en service

... »

² LMP - Loi sur les marchés publics et AIMP - Accord intercantonal sur les marchés publics



2.2.2 Projet de rénovation

- Respect des normes (point 3, pages 2 et 3 du préavis)

Le préavis stipule que « ... la grande majorité des classes respectent les normes de la DGEO ... ». Cette formulation pourrait laisser entendre que certaines classes ne respectent pas lesdites normes ? MM. Gygli et Vallat confirment que le projet dans sa totalité répond aux normes et réglementations en vigueur. S'agissant d'une transformation/rénovation, le projet est ainsi validé par tous les services et les autorités compétentes.

- Durabilité (point 7, pages 6 du préavis)

Le préavis mentionne que « ... le standard bâtiments 2019 du label Cité de l'Energie a été intégré au processus de réalisation du projet ». La Commission s'interroge sur le manque d'ambition de cet objectif ? MM. Gygli, Vallat et Fragnière confirment qu'aucun autre label n'a été imposé à ce stade mais que la future construction répondra aux normes, qu'une charte de durabilité a été signée et que le projet respectera l'appellation HPE et le cahier technique SIA 2040 (« *La voie SIA vers l'efficacité énergétique* »).

2.2.3 Etendue du mandat

L'étendue du mandat suscite beaucoup de questions au sein de la Commission, qui pose en particulier la question si le montant annoncé de CHF 1'700'000.- couvre toutes les phases du projet.

MM. Gygli et Vallat se réfèrent à la page 5 du préavis (en particulier la dernière phrase du chap. 4 du préavis) qui stipule que « *Les points 3 à 5 ci-dessus sont optionnels, ils seront adjugés sous réserve de l'obtention du crédit de construction* ».

En clair cela signifie que le montant de CHF 1'700'000.- couvre uniquement les points : 1. *Projet de l'ouvrage et étude de détail* » et 2. *Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication*, correspondant aux phases 31, 32 et 41 SIA.

Les honoraires du Planificateur général (PG) pour les phases suivantes, dites optionnelles, (3. *Projet d'exécution* 4. *Exécution des travaux (direction des travaux)* et 5. *Mise en service, achèvement* – correspondant aux phases 41,52 et 53 SIA), ne sont pas compris dans les CHF 1'700'000.- et seront intégrées ultérieurement au préavis qui traitera du coût de construction jusqu'à la mise en service.

2.2.4 Organisation

- Entreprise totale (ET) ou Planificateur général (PG)

Au point 4 du préavis, l'explication relative au choix de la solution consistant à renoncer à une solution type « ET » au profit de la variante dite « traditionnelle » avec un Planificateur général suscite un important débat au sein de la Commission. La formulation du préavis à ce sujet (pt. 4, page 4 du préavis) ne convainc pas a



priori et ne clarifie pas totalement les avantages/inconvénients de chaque approche. Néanmoins les échanges avec MM. Gygli, Vallat et Fragnière permettent de constater qu'une analyse a bien été menée et que la solution retenue est bien justifiée.

- Organisation de projet – « Structure de travail » (pt. 5, page 5 du préavis)

Le Comité de pilotage (COFIL) sera composé des 4 membres suivants : Municipal des bâtiments, Municipal des écoles, Chef de service Urbanisme & Travaux, Directeur des Ecoles.

Concernant l'organigramme en page 5 :

- Certains Commissaires déplorent le manque de clarté de l'organisation du côté Maître de l'ouvrage. Certes, cette construction scolaire nécessite l'implication d'un très grand nombre d'intervenants et de compétences, d'une part au niveau de l'enseignement et des services parascolaires, et d'autre part au niveau du service des bâtiments et de la construction, et certainement bien d'autres encore. Néanmoins, ils estiment que cette complexité doit être gérée et le planificateur doit pouvoir s'adresser à un interlocuteur privilégié sans devoir lui-même assumer l'arbitrage entre d'éventuels intérêts divergents. Cet interlocuteur ne ressort pas clairement de l'organigramme présenté. À cette remarque MM. Gygli et Vallat précisent que les liaisons (traits pleins) de l'organigramme sont bien explicitées comme étant essentiellement des « échanges de travail » comme le précise la légende, et qu'il est évident que l'interlocuteur unique du PG (celui qui est habilité à donner des instructions) est le chef de service Urbanisme & Travaux, à savoir M. Roan Vallat, en tant que représentant du Maître d'ouvrage.
- Les membres de la Commission soulèvent la question de la disponibilité et de la capacité d'assumer cette fonction durant toutes les phases du projet, en sus de toutes les tâches usuelles de Chef de service. Ils craignent en effet un risque de surcharge qui pourrait nuire à une bonne coordination et au pilotage du projet du côté MO. La majorité des Commissaires estiment qu'un Représentant du Maître d'ouvrage (RMO) ou un bureau d'assistance au Maître d'ouvrage (BAMO) sera **indispensable** pour assumer sereinement cette tâche, ne serait-ce que pour piloter le reporting au COFIL et la coordination interne des multiples services communaux concernés. Selon renseignements pris lors de la séance, le budget pour un tel mandat serait de l'ordre de 50-80'000.- CHF max. Certains Commissaires suggèrent qu'un amendement soit formulé dans ce sens, demandant expressément qu'un mandat de BAMO/RMO soit confié à une entreprise privée tierce. Afin de ne pas outrepasser les compétences du Conseil communal, il est finalement décidé de formuler un vœu fortement appuyé à l'adresse de la Municipalité, demandant que le maître d'ouvrage se donne les moyens de piloter valablement cet important projet, et ceci par le biais d'un mandat spécifique à un tiers. Voir vœu au point 2.3 ci-après.



2.2.5 Aspects financiers

Les Commissaires estiment que le préavis est lacunaire en ce qui concerne les aspects financiers et demandent un détail du montant global de CHF 1'700'000.- par spécialité (type de mandataires) et par phase.

Des explications sont fournies d'abord oralement en séance puis le détail du « budget estimatif de CHF 1'700'000.- est transmis aux Commissaires par courriel après la séance (cf. annexe ci-après).

Il est précisé en particulier que le montant estimé de CHF 1'700'000.- se base sur une estimation des coûts totaux (CFC 1, 2 et 4 cumulés et honoraires compris) de CHF 20'000'000.-. Le cahier des charges du Planificateur Général précise en particulier que « *les mandataires auront pour mission de proposer des solutions pour respecter cette cible financière* » (Source : page 12 du « *Dossier descriptif et cahier des charges* » du Planificateur général). Ainsi le montant en question, objet du présent préavis, représente 8.5 % du coût total du projet.

G. Gygli précise en séance que les offres sont en train d'être analysées et informe, sans engagement à ce stade, que les montants qui seront définitivement adjugés seront inférieurs au montant estimé initialement de CHF 1'700'000.-

Il précise par ailleurs qu'il sera certainement en mesure de confirmer cette affirmation en séance du Conseil communal, lorsque le présent préavis sera traité. Idéalement il aura même déjà des indications plus précises avant la séance de la COFIN prévue le 8 avril.

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 solution proposée de mandater un Planificateur Général pour développer et réaliser le projet de rénovation et extension des bâtiments scolaires de Bahyse II et III est considérée comme une solution appropriée pour mener à bien cet important projet.
- La structure de travail est peu claire au niveau de la coordination du côté Maître de l'ouvrage. La personne en charge de représenter toutes les parties impliquées du côté du Maître de l'ouvrage risque fort de se voir dans une situation ingérable, d'une part au niveau des disponibilités en temps, sachant que le « daily business » ne va pas diminuer durant cette période et d'autre part au niveau de la nécessité d'arbitrer entre les intérêts multiples et variés de tous les services concernés. Aussi la Commission émet le vœu suivant :

Vœu : La commission demande à la Municipalité de mandater un bureau privé tiers (Appelé RMO) pour notamment (i) coordonner les diverses entités communales impliquées dans le projet, (ii) assurer le reporting périodique et structuré envers le COPIL et (iii) agir comme interlocuteur privilégié et représentant du Maître d'ouvrage envers le Planificateur général.



- Le montant total de CHF 1'700'000.- paraît certes élevé, mais les explications reçues permettent de valider ce montant comme budget pour les honoraires du planificateur général (PG) jusqu'au (et y compris) la phase 41 SIA.

Il est précisé que, selon les informations transmises en séance le 27 mars, ce montant maximal pourra inclure le honoraires du RMO selon vœu émis ci-dessous.

Par ailleurs la Commission s'attend à ce que Monsieur le Municipal G. Gygli donnent des informations sur le montant effectif lors de la séance du Conseil communal, sachant que les offres auront été reçues et analysées à cette date.



3. Conclusions

Ainsi, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous émet le vœu suivant :

La commission demande à la Municipalité de mandater un bureau privé tiers (appelé RMO) pour notamment (i) coordonner les diverses entités communales impliquées dans le projet, (ii) assurer le reporting périodique et structuré envers le COPIL et (iii) agir comme interlocuteur privilégié et **représentant du Maître d'ouvrage** envers le Planificateur général.

et 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 mandater le planificateur général dans le cadre des travaux de rénovation et extension des bâtiments scolaires de Bahyse II & III ;
- de lui accorder à cet effet un montant de CHF 1'700'000.- ;
- 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

Annexe : Budget estimatif - Détail du montant de CHF 1'700'000.-



Annexe :



FPART/03.04.2024

BUDGET ESTIMATIF

Phase 32 - Projet de l'ouvrage	631 000.00	41.5%	100%
Honoraire du planificateur général	81 000.00		12.8%
Honoraires architecte	200 000.00		32.0%
Honoraires ingénieur civil	100 000.00		15.8%
Honoraires ingénieur CVS (chauffage, ventilation, sanitaire)	110 000.00		16.5%
Honoraires ingénieur physique du bâtiment	20 000.00		3.5%
Honoraires ingénieur E (électricité)	35 000.00		5.5%
Honoraires spécialistes en protection incendie	25 000.00		4.0%
Honoraires ingénieur acousticien	20 000.00		3.3%
Spécialiste développement durable	20 000.00		3.3%
Autres consultants (cuisine, aménagements intérieurs)	20 000.00		3.3%
Phase 41 - Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication	888 000.00	58.5%	100%
Honoraire du planificateur général	110 000.00		12.4%
Honoraires architecte	360 000.00		40.5%
Honoraires ingénieur civil	120 000.00		13.5%
Honoraires ingénieur CVS (chauffage, ventilation, sanitaire)	150 000.00		16.9%
Honoraires ingénieur physique du bâtiment	20 000.00		2.3%
Honoraires ingénieur E (électricité)	58 000.00		6.5%
Spécialiste développement durable	10 000.00		1.1%
Autres consultants (cuisine, aménagements intérieurs, expert commission évaluation)	20 000.00		2.3%
Frais juridiques	40 000.00		4.5%
Total intermédiaire	1 519 000.00	100%	
Frais annexes et reproduction (2%)	30 000.00		
Divers et imprévus (10%)	151 000.00		
TVA (8,1%) comprise	-		
COÛT TOTAL DES TRAVAUX TTC (arrondi)	1 700 000.00		