

Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

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

PREAVIS No 07-2024

**concernant les prestations du 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.-**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission :

20 mars 2024 – 19.30

Salle du Léman

Blonay, le 12 mars 2024

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

1. Objet du préavis

Pour faire suite au dépôt du préavis 09-2023 concernant l'étude pour l'évolution du site scolaire de Bahyse, la Municipalité vous présente ce préavis touchant aux prestations du 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.-, TTC.

2. Etat de la situation

Le 28 mars 2023, l'autorité législative de notre commune acceptait le préavis 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 de CHF 955'000.-.

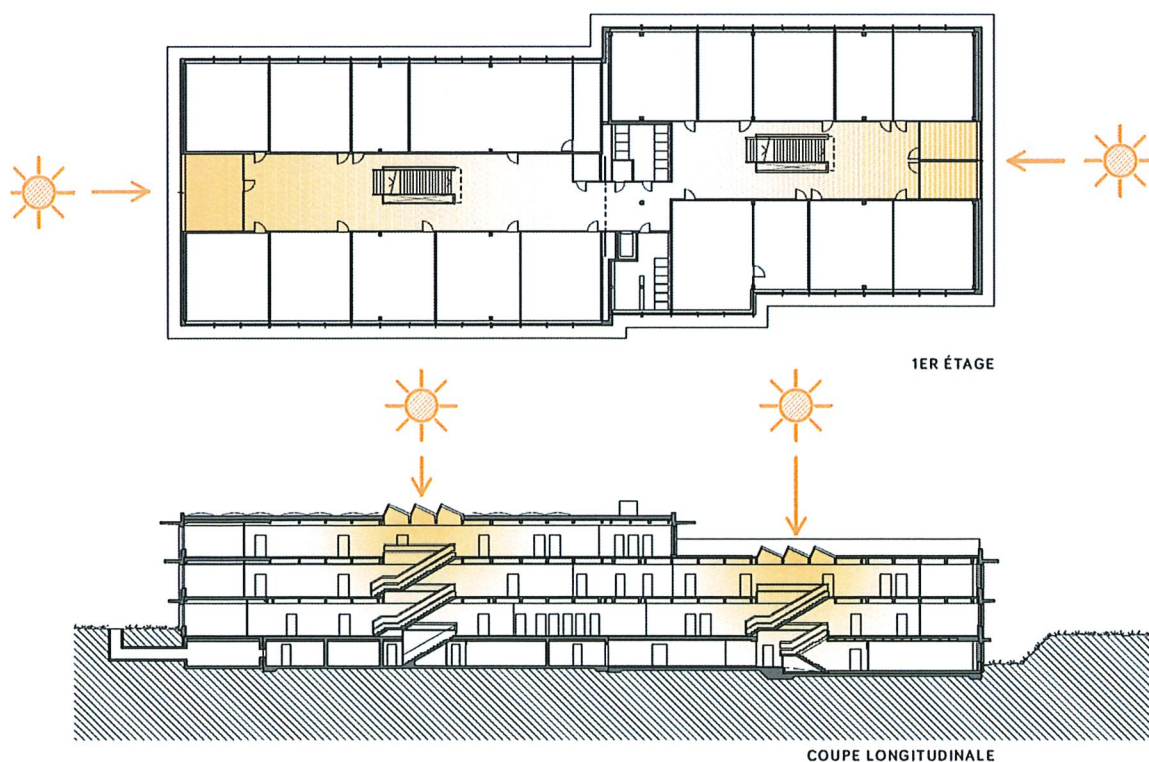
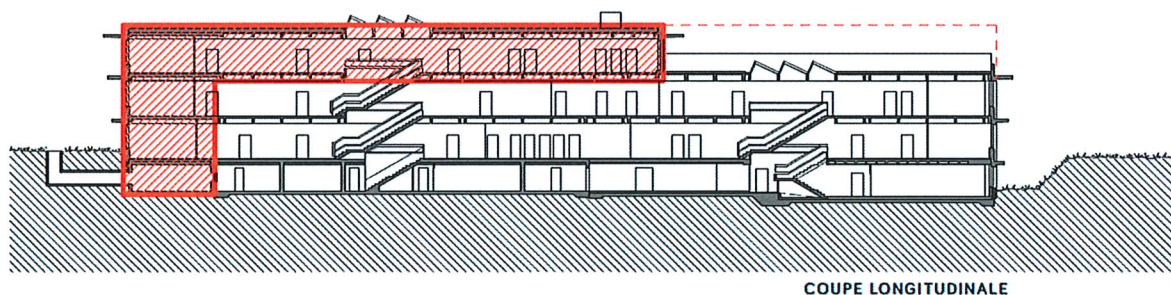
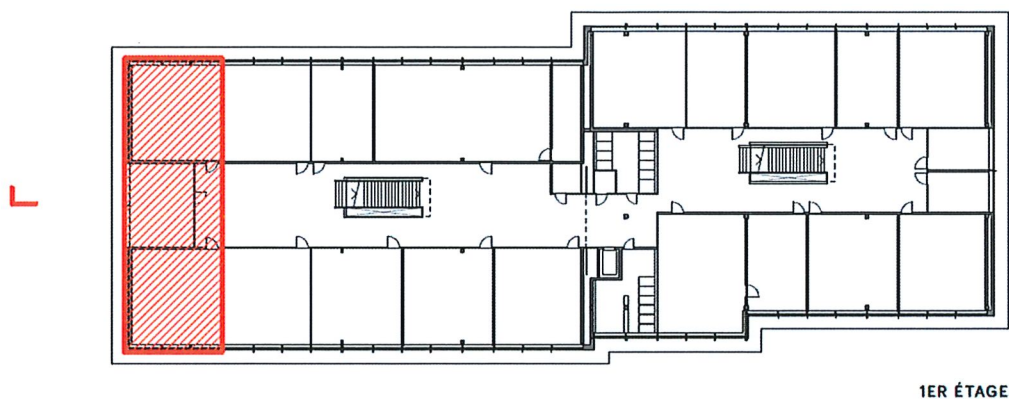
Depuis, les prestations suivantes ont été réalisées ou sont en cours de réalisation, conformément au préavis 09-2023 :

- Etude d'implantation de pavillons-containers provisoires pour répondre aux besoins d'environ 10 classes et d'un réfectoire. Cette étude a compris :
 - o Le projet d'implantation et la demande de permis de construire ;
 - o Le projet d'exécution ;
 - o L'analyse énergétique par un ingénieur CVSE ;
 - o L'appel d'offres et attribution du marché de construction par phase, sous réserve de l'obtention du crédit 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.
- Appel d'offres à des mandataires pour la réalisation d'un avant-projet concernant la rénovation complète et l'extension par la surélévation des bâtiments Bahyse II – III.
- Appel d'offres pour les prestations de planificateur général concernant la rénovation complète et l'extension des bâtiments Bahyse II – III en lieu et place d'un appel d'offres à Entreprises totales (point développé ci-dessous).
- 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 (mandat en cours de réalisation).

3. Présentation du projet de rénovation et d'extension de Bahyse II & III

Une procédure d'appel d'offres a donc été lancée en mai 2023 et 3 bureaux d'architectes ont proposé un projet d'extension. C'est le projet du consortium Cristobal Delgado & Antonuccio Wieland qui a été retenu.

Le comité d'évaluation a apprécié la prise de risque qui propose une extension du volume par une trame supplémentaire côté Ouest du bâtiment Bahyse II, qui permet également une extension partielle d'un étage supplémentaire en toiture de Bahyse II uniquement (en rouge sur les plans ci-dessous). L'organisation intérieure des locaux est très bien solutionnée, le concept retenu permet de maintenir un éclairage naturel des liaisons horizontales et verticales. Les dimensions de la grande majorité des salles de classe respectent les normes de la DGEO. La portée structurelle et la hauteur limite à respecter obligent les concepteurs à proposer une structure métal-béton. Le traitement des façades est en bois, simple et finement ajusté, reprenant les lignes horizontales du bâtiment actuel avec des bandeaux brise-soleil.



Le projet de rénovation et extension des bâtiments a été déposé à l'enquête publique du 21 février 2024 au 21 mars 2024. Le résultat de l'enquête publique n'est dès lors pas encore connu.



4. Prestations du planificateur général (PG)

Pour répondre aux besoins à court terme, un appel d'offres auprès d'Entreprises totales avait été initialement prévu. Toutefois, une nouvelle pesée d'intérêt a été réalisée entre les solutions disponibles pour l'exécution des travaux. En effet, la variante par Entreprises totales permet une relative garantie des coûts et des délais mais ceci au détriment du degré de qualité d'exécution. De plus, le maître de l'ouvrage ne bénéficie plus du choix des entreprises qui exécuteront les travaux. C'est pourquoi, il a été décidé de mandater un planificateur général pour développer le projet d'exécution, puis procéder aux appels d'offres et diriger l'exécution des travaux. Le PG regroupe les compétences des différents mandataires (architecte, ingénieurs et spécialistes) et en prend la responsabilité commune afin d'assurer une cohérence solidaire. Par cette solution, le maître de l'ouvrage obtient un mandataire général optimisé. Le PG a un contrat de mandat, dans ce sens, il défend les intérêts de la commune et ne fait pas de bénéfice sur l'opération. La cohérence du PG est optimisée tout au long de la réalisation, assurant l'intelligence des solutions constructives, la rigueur de la direction des travaux et un suivi de la phase d'achèvement de l'ouvrage. Cette solution est la plus intéressante financièrement et offre les meilleures garanties de réussite de l'opération pour un maître d'ouvrage public. Ce choix a toutefois un impact sur le planning de réalisation (chapitre détaillé ci-dessous).

Une procédure ouverte d'appel d'offres pour les prestations du PG a donc été menée, conformément à la loi sur les marchés publics.

L'appel d'offres avait pour but de désigner une équipe pluridisciplinaire de planification. Cette équipe a la charge de la planification et de la réalisation du projet et couvre les domaines de compétences suivants :

- Architecture
- Direction des travaux
- Ingénierie civile
- Ingénierie en électricité
- Ingénierie en chauffage – ventilation – sanitaire
- Ingénierie en physique et acoustique du bâtiment

Les prestations attendues du planificateur général sont les suivantes :

1. Projet de l'ouvrage et étude de détail
2. Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication
3. Projet d'exécution
4. Exécution des travaux (direction des travaux)
5. Mise en service, achèvement

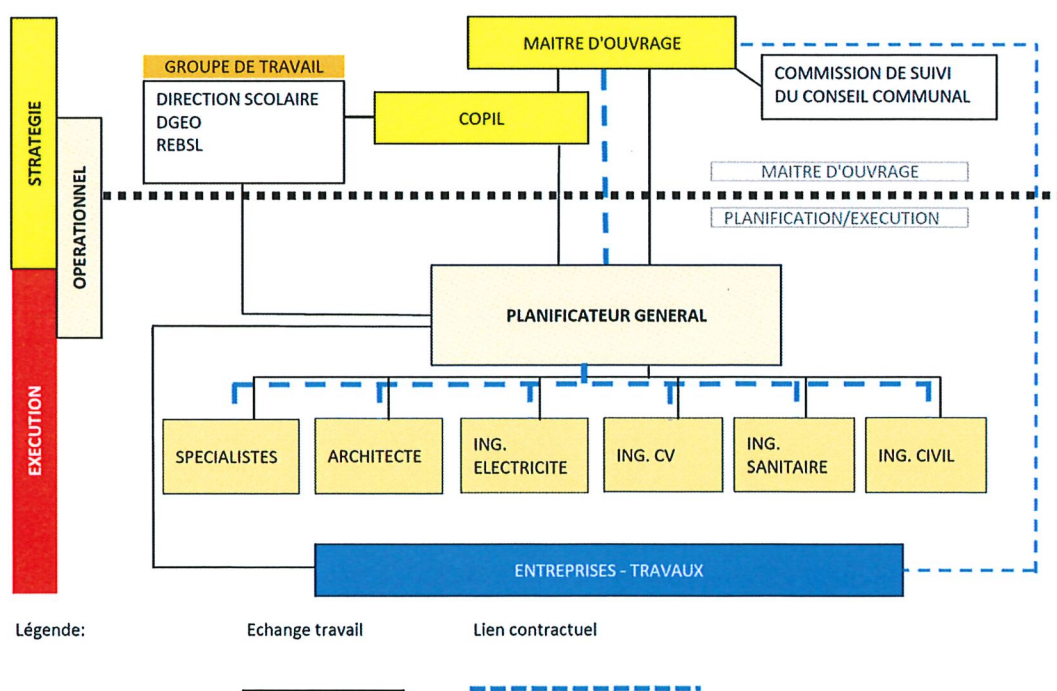
Les points 3 à 5 ci-dessus sont optionnels, ils seront adjugés sous réserve de l'obtention du crédit de construction.

5. Structure de travail

La représentation schématique ci-dessous présente les différents acteurs auxquels le processus de travail fait appel.

Tout d'abord, le COPIL, représenté par des membres de l'exécutif et des collaborateurs communaux, suit et présente, pour validation à la Municipalité, les objectifs de coûts, de délais et de qualité. Le groupe de travail, étroitement lié au COPIL, est composé de représentants de la direction des écoles, de la direction générale de l'enseignement obligatoire du canton de Vaud et du réseau Enfance Blonay – Saint-Légier. Il définit les besoins, accompagne la réalisation, mentionne les données et contraintes du projet, défend les options souhaitées et prend position sur des modifications à apporter.

Enfin, le planificateur général développe le projet sur la base des décisions du maître de l'ouvrage, reporte tous les éléments au COPIL, alimente et documente les sujets à régler, élabore les modifications du projet et gère la partie financière de l'opération et les délais. Il coordonne également ses mandataires pour l'exécution des travaux. Une commission de suivi, formée de membres du Conseil communal, participe également au processus. Elle se réunit à intervalles réguliers afin d'être renseignée sur les étapes clés de l'avancement des travaux. Cette commission peut également émettre des recommandations au COPIL, respectivement à la Municipalité.



6. Calendrier prévisionnel

- | | |
|---|-----------------------------|
| ○ Vote du crédit pour les prestations du planificateur général | avril 2024 |
| ○ Vote du crédit pour le réfectoire provisoire (voir préavis 06-2024) | avril 2024 |
| ○ Projet de l'ouvrage, étude de détail et appels d'offres | mai - décembre 2024 |
| ○ Vote du crédit de construction | février 2025 |
| ○ Réalisation des travaux | juillet 2025 - juillet 2026 |

7. Durabilité

L'étude de faisabilité réalisée par le bureau d'architecture Rapin Saiz à Vevey au départ du processus a certes permis de définir le nombre de classes supplémentaires qu'il est possible de réaliser mais a surtout orienté de manière stratégique l'ensemble du processus vers une démarche qualitative et durable. En effet, le parti pris a été de renoncer à une démolition complète du bâtiment et à conserver l'ensemble de la structure porteuse de l'édifice. La démarche s'est orientée sur un concept de réalisation simple et efficace dans lequel l'utilisation du bois a été privilégiée.

Le standard bâtiments 2019 du label Cité de l'énergie a été intégré au processus de réalisation du projet. Ce standard contribue à l'application plus sévère de mesures dans le domaine de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables ainsi qu'à un climat intérieur sain et au développement durable. Il permet à l'autorité publique, via son application, de renforcer son exemplarité de politique énergétique.

Enfin, le processus de travail a intégré l'ensemble des acteurs concernés par le projet afin de tenter de répondre aux besoins et aux objectifs de chacun de manière totalement transparente.

8. Aspects financiers

L'ensemble des prestations est estimé à CHF 1'700'000.-, TTC. Toutefois, les chiffres exacts ne seront pas connus avant la fin mars, mi-avril 2024, au retour de l'appel d'offres et de la notation des critères d'adjudication.

Amortissement

L'amortissement fixé par le manuel MCH2 (modèle de compte harmonisé) définit les durées d'amortissement obligatoire. Pour ce préavis, celui-ci est fixé à **10 ans dès le 1^{er} franc dépensé**.

Dans tous les cas, un crédit d'étude doit être impérativement amorti si le projet concerné est abandonné définitivement.

Plan des investissements

Dans le cadre du plan des investissements (du 10 octobre 2023), concernant le site de Bahyse, il était prévu en 2024 la somme de CHF 3'000'000.-, représentant les premiers coûts de cette réhabilitation.

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 brutes à long terme	CHF	83'800'000.00
Dettes brutes à court terme	CHF	4'000'000.00
Total à la date du présent préavis	CHF	87'800'000.00

Endettement total au 31.12.2022 CHF 102'206'313.48 (rubriques 920 – 923 du bilan)

Coûts financiers annuels

Intérêts lissés (2.5 %)	CHF	21'250.00
Amortissement annuel	CHF	170'000.00
Total annuel	CHF	191'250.00

9. 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'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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic


A. Bovay



Le secrétaire


J. Steiner

Délégation municipale : MM. Gérald Gygli et Bernard Degex