



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 COFIN

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La COFIN, dans le cadre du préavis 06-2024, s'est réunie le lundi 8 avril 2024, dans la salle du Léman, de 19h30 à 23h45. Sa composition est la suivante :

			Présences Le 8 avril 2024
Président	Philippe Volet	PLR	✓
Vice-Président Rapporteur	Giuseppe Singarella	PS & Allie.e.s	✓
Membres	Heike Drost	ELU	✓
	Isabelle Jolivat-Zwysig	PLR	✓
	Bertrand Nanchen	PLR	✓
	Michèle Perrelet	Gdl	✓
	Alain Salanon	Vert.e.s	✓
	Pascal Vienet	Gdl	✓
	Yann Zimmermann	PLR	✓

Ont participé à cette séance (hors délibérations et votes) : M. Gérald Gygli, municipal en charge des bâtiments et des domaines, Mme Sarah Lisé, municipale en charge des finances ainsi que M. Stéphane Roulet, Chef du Service des finances.

Les membres de la COFIN remercient les municipaux présents ainsi que M. Roulet pour leur collaboration et les explications fournies lors de cette séance.

Préambule

Le soussigné à droite a pris part aux séances de la commission ad hoc qui ont eu lieu les mercredi 20 et 27 mars 2024. Le rapport de ladite commission, incluant les détails des participants et ses éléments, n'est donc pas inclus dans le présent rapport.

Analyse et considérations

Selon le devis établi en décembre 2023, le coût total de la location des pavillons temporaires, objet de ce préavis, ainsi que celui des dix classes qui seront mises en place pour la rentrée 2025, et dont le financement sera inclus dans un autre préavis, s'élève désormais à **CHF 3'460'985.- TTC**.

Initialement, le budget alloué à la location de tous les pavillons avait été fixé à **CHF 1'500'000**, mais compte tenu des normes et des conditions actuelles du marché, cette somme s'est révélée nettement



insuffisante. De plus, les travaux préparatoires d'aménagement ainsi que les raccordements aux réseaux de canalisations et d'électricité ont été largement sous-évalués.

Le montant de CHF 1'760'000 demandé dans le présent préavis concerne exclusivement les pavillons qui devraient être opérationnels à la rentrée 2024 (juillet/septembre). Une fois assemblés, ils abriteront un réfectoire de 60 places ainsi qu'un espace administratif destiné à la direction des écoles. Ce réfectoire « provisoire » restera en place jusqu'à l'ouverture d'un réfectoire définitif, qui sera construit à la suite des résultats du MEP, dans un délai d'au moins 4 à 8 ans.

Initialement, le contrat portait sur la location de tous les pavillons. Cependant, dès le 60^{ème} mois, l'achat s'est avéré plus avantageux que la location. Étant donné la longue durée d'utilisation prévue pour les composants du "pavillon réfectoire" et pour bénéficier d'économies d'échelle en traitant avec un seul fournisseur, la décision a été prise d'acheter ces composants plutôt que de les louer. Cette décision a permis de réaliser une économie d'environ CHF 48 000 (en incluant l'option d'achat dans le contrat de location) et présente l'avantage de nous permettre de conserver ces composants pour d'éventuelles autres affectations ultérieures.

Les pavillons nécessaires à la construction du bâtiment provisoire pour les 10 classes, indispensables pendant la durée des travaux et dont l'utilisation ne devra pas excéder la rentrée 2027, seront loués et leur loyer sera inclus dans le préavis relatif au crédit de construction. La COFIN s'inquiète de la rigidité du contrat de location et attire l'attention de notre municipal sur la nécessité de prévoir une clause échappatoire en cas de dépassement des délais convenus, afin d'éviter d'éventuelles pénalités ou frais supplémentaires à la charge de la collectivité.

Pour ce qui concerne l'amortissement des pavillons loués, il est normal qu'il ne soit pas prévu étant donné que cela concerne une location. Ce qui est plus surprenant, c'est de constater qu'un amortissement fixé par le manuel MCH2, nous impose une durée de 30 ans pour un bâtiment qui est actuellement prévu pour 4 à 8 ans. Cependant, étant donné qu'il s'agit d'un bien immobilier, l'amortissement sur une période de 30 ans est approprié : en cas de changement d'affectation dans le futur, nous pourrions conserver le bien et, en cas de vente avant la fin de l'amortissement, le produit de la vente devra solder cette position avant l'échéance prévue.

En analysant les montants qui nous sont présentés à la page 7, sous l'aspect financier, il est important de souligner la répartition des différents postes. Entre les travaux préparatoires, les aménagements extérieurs, les honoraires et frais secondaires, les frais de déménagement et d'équipements, sans oublier les divers et imprévus (estimés à 10%), ce montant totalise CHF 814'000.-, ce qui représente 46.25% de la somme demandée par ce préavis.

Cependant, le coût du gros œuvre seul s'élève à CHF 990 000, ce qui peut sembler élevé pour un pavillon qualifié de "provisoire". Toutefois, il nous a été expliqué que même si ces pavillons sont considérés comme temporaires, ils doivent néanmoins respecter les mêmes normes de sécurité et énergétiques que les nouvelles constructions.

La surface des locaux administratifs à l'étage semble trop spacieuse pour n'accueillir que 8 personnes. Toutefois, l'utilisation de préfabriqués nécessite une adaptation de ce niveau par rapport à la trame modulaire dictée par les pavillons utilisés au rez-de-chaussée.



A la suite le détail du point gros œuvre 1et 2 de l'aspect financier présenté dans le préavis

Compléments CFC2 TTC

Container type chantier	582	470	273 341.66
Container type WL Bau +	1 276	470	599 523.00
Cuisine régénération	39 997	1	39 997.00
Kitchenette	8 108	1	8 108.00
Stores	37 186	1	37 186.00
Installation électrique complémentaire	65 292	1	65 292.00
Chauffage ventilation	76 211	1	76 211.00
Installation sanitaire	11 891	1	11 891.00
Menuiseries intérieures	12 432	1	12 432.00
Revêtements de sol	37 295	1	37 295.00
Faux-plafonds	27 255	1	27 255.00

En additionnant les sommes fournies, une différence d'environ 74'840 CHF a été constatée par rapport aux 990'000 CHF du préavis. Apparemment, depuis cette liste (offre de base), d'autres éléments ont été ajoutés, tels que des bandeaux de cache extérieurs (où tous les câblages étaient apparents), un rideau de séparation entre la cuisine et le réfectoire, ainsi qu'un chemin de câblages informatiques.

Malgré les justificatifs et compléments d'informations fournis, certains membres de la commission s'interrogent sur l'énorme différence entre les montants initialement estimés et les sommes demandées par ce préavis.

Conclusions

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, les membres présents de la COFIN vous recommandent, par 6 voix pour 1 contre et 2 abstentions, d'adopter les conclusions du préavis de la municipalité présenté, 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 – Saint-Légier, le 12 avril 2024

Pour la COFIN

Le Président

Philippe Volet

Le Rapporteur

Giuseppe Singarella