

Rapport de la commission du Conseil communal

Préavis municipal N° 1291 / 2021 concernant

La demande d'un crédit de construction pour la restauration, la transformation et l'agrandissement du bâtiment de « La Balance » à Savuit

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier ce préavis était composée de Mesdames et Messieurs Catherine Cottier, Corinne Jayet, Vincent Arlettaz, Guy Minder, Yann Patthey, Jean-Marc Pilloud, Denis Richter, Philippe Sandoz ainsi que du soussigné.

Elle s'est réunie le 31 août 2021 au Château de Lutry en présence de Messieurs Pierre-Alexandre Schlaeppli Conseiller municipal, Eric Desales Chef de service ATB et Laurent Meienhofer, architecte au service ATB.

Ces trois Messieurs ont répondu à toutes nos questions et apporté des précisions nécessaires à la bonne compréhension du préavis et je tiens à les en remercier au nom des commissaires.

Comme mentionné en préambule du préavis, ce dernier fait suite à celui concernant la demande de crédit d'étude d'un montant de CHF 470'000.- accepté par le Conseil communal le 5 décembre 2015.

Les points suivants ont fait l'objet de questions ou remarques de la part des commissaires :

§ 4 Coordination : il convient de relever la société de « La Grande Salle de Savuit » a été associée dès le début à ce projet et que ses représentants ont dûment signé les documents soumis à l'enquête publique en 2018

§ 5 Projet d'ouvrage : contrairement à ce qui figure sur le croquis de la page 8, aucune place de dépose ne sera marquée au sol pour des places de dépose afin de ne pas permettre aux voitures de stationner sur le trottoir, dévolu aux piétons.

§ 5.3 Aménagements extérieurs : les commissaires ont relevé la gestion des espaces extérieurs, en particulier l'espace semi-public séparant le bâtiment de la Grande Salle et le jardin muré privé au sud, à disposition des locataires et de l'espace communautaire.

§ 5.4 La commission a relevé avec satisfaction que, malgré l'impossibilité d'intégrer un ascenseur dans le projet, un appartement avec accès aux personnes à mobilité réduite soit prévu au rez de chaussée. Cet accès est prévu par une rampe le long de la façade est, éventuellement complété par un monte-personnes pour accéder au palier depuis la cage d'escalier (CHF 17'700.- au point 269 du devis général). L'aménagement intérieur de cet appartement sera adapté aux personnes à mobilité réduite.

Le fait que chaque appartement disposera d'ouvertures sur 3 façades et que la quasi-totalité de ces derniers auront accès à un balcon ou à une loggia a également été relevé par les commissaires.

§ 6 Plan financier

Les commissaires ont longuement discuté de l'application de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD), en particulier en ce qui concerne les mandats accordés aux architectes.

Monsieur le Municipal et les représentants de l'administration communale ont expliqué que la procédure s'est déroulée en 2 temps, avec tout d'abord l'organisation d'un mandat d'étude parallèle pour établir un avant-projet. Trois bureaux d'architecte ont ainsi été invités à participer. Le bureau lauréat, Frei Rezakhanlou SA à Lausanne, a ensuite élaboré le projet d'ouvrage, conformément aux explications figurant dans le préavis n° 1215-2015.

La décision d'adjudication de la totalité des prestations d'architecte, pour un montant de CHF 599'000.- au bureau Frei Rezakhalou SA a fait l'objet d'une publication dans la Feuilles des Avis Officiels (FAO) du 24.05.2016 et aucun recours n'a été déposé contre cette adjudication.

Il ressort de la discussion que le choix de l'architecte est conforme à la loi sur les marchés publics.

S'agissant des honoraires de l'architecte, des précisions ont été demandées lors de la séance, afin de clarifier quels montants ressortent de l'octroi du crédit d'étude (préavis de 2015) et quels montants doivent faire l'objet de la demande de crédit objet du préavis actuel, ainsi que le montant total cumulé des honoraires, une somme de CHF 110'000.-, correspondant à la procédure d'appel d'offre semblant avoir été prises en considération deux fois.

La réponse suivante nous a été adressée par mail par Monsieur le Chef de service ATB :

« ... nous rappelons que, si l'architecte est membre de la SIA, les prestations et honoraires suivent les dispositions du règlement SIA 102 « Règlement concernant les prestations et honoraires des architectes ». Pour ce type de projet, les honoraires correspondent usuellement à un pourcentage du montant total de la construction (« coût de l'ouvrage déterminant le temps nécessaire »), selon la phase du processus et le type de tâche. En approche très grossière, les honoraires d'architecte totaux sont compris dans une fourchette de 12 à 20% du montant déterminant de l'ouvrage.

Pour mémoire, les différentes phases de prestations retenues pour le développement de ce projet sont les suivantes (selon libellé SIA 102):

- *Phase 3 : étude du projet (avant-projet, projet de l'ouvrage, demandes d'autorisation)*
- *Phase 4 : appels d'offres*
- *Phase 5 : réalisation (projet d'exécution, exécution de l'ouvrage, mise en service)*

Au travers du préavis n° 1215-2015, le Conseil communal a accepté le 5 décembre 2015 une demande de crédit de CHF 470'000.-. S'agissant des prestations d'architecte, ce montant couvre la phase 3 (avant-projet partiel : CHF 20'000.- + projet d'ouvrage / autorisation : CHF 143'000.-) et la phase 4 (CHF 110'000.-).

Le préavis n° 1291-2021, qui sera soumis au Conseil communal le 13 septembre, couvre la phase 4 (env. CHF 137'000.-, après réactualisation en fonction de l'augmentation du coût de l'ouvrage) ainsi que la phase 5 (env. CHF 571'000), soit un total de CHF 708'000.-.

Dès lors, un montant de CHF 110'000.- est effectivement comptabilisé à double. Par simplification et au vu de l'importance du crédit demandé, il est proposé de l'affecter aux divers et imprévus du devis général.

« En résumé, les prestations d'architecte mentionnées dans les 2 préavis 1215-2015 et 1291-2021 s'élèvent à CHF 871'000.- qui se décomposent comme suit :

PM n° 1215-2015 : CHF 273'000.-

PM n° 1291-2015 : CHF 598'000.- (soit CHF 708'000.- moins CHF 110'000.-) ».

Il s'agit bien entendu d'une estimation « maximale » (tenant compte de la réévaluation du projet entre 2015 et 2021), aucune proposition d'honoraires n'ayant encore été négociée à ce jour avec l'architecte pour la phase d'exécution. »

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Municipal et des représentants de l'administration communale, la majorité des commissaires, valide la proposition de ne pas corriger les conclusions du préavis et d'admettre qu'une somme de CHF 110'000.- soit attribuée aux divers et imprévus.

Au cours de la séance, il a été relevé que les prix mentionnés sur le devis général figurant aux pages 13 à 15 tiennent en principe compte de la hausse sur les matériaux liée aux effets du Covid mais qu'aucune garantie ne peut être donnée à ce jour sur d'éventuelles nouvelles hausses.

Au vu des montants estimés des divers secteurs d'activité, la procédure d'appel d'offre relative aux marchés publics d'un montant supérieur à CHF 250'000.- ne devrait s'appliquer que pour les CFC concernant la maçonnerie et le béton armé.

§ 8 Projection des loyers

Les commissaires ont salué l'approche de la Municipalité visant à offrir des logements à loyers raisonnables.

Les prix mentionnés sont en dessous de ceux du marché pour des objets de cette qualité tout en permettant un rendement modéré sur les fonds propres engagés.

§ 9 Financement

Le financement proposé n'a pas été remis en question par les commissaires.

Autre point discuté :

Le nombre de places disponibles dans le parking souterrain public existant sera augmenté de 6 places au moins (chiffre indicatif) par la remise à disposition d'un espace cloisonné actuellement loué à la voirie. Il suffira de déposer un grillage pour retrouver ces places. Il a été relevé par Monsieur le Municipal qu'il ne s'agit pas d'une augmentation de la capacité initiale du parking mais de la réaffectation de cette surface à son but initial.

Erreur de frappe : en bas de page 15, il faut lire : « - aménagement d'un appartement de 3,5 pièces... » en lieu et place d'un appartement de 2,5 pièces.

Prise de position de la commission :

En conclusion, une majorité de la commission a considéré que la Commune avait trois options à sa disposition concernant la maison de la Balance : soit la laisser tomber en ruine, soit la rénover sans l'agrandir, ce qui ne permettrait la construction que d'un ou deux appartements, et dont le loyer serait certainement élevé, ou soit la rénover en l'agrandissant, en permettant de construire davantage de logements, et ce à des loyers bien plus abordables. La première option ayant immédiatement été écartée au vu de la responsabilité de la Commune concernant un élément de son patrimoine, il a semblé certain à une majorité de la commission que la dernière option est la meilleure, et que le projet présenté par la Municipalité permet de la mettre en œuvre d'une excellente manière.

Au terme de la discussion, les commissaires décident par 8 voix favorables et 1 avis contraire d'accepter les conclusions suivantes telles que formulées en page 19 du préavis :

Conclusions

Le Conseil communal de Lutry

- Vu le préavis no 1291/2021
- Oui le rapport de la commission chargée de l'examen de ce préavis

Décide :

- I d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de restauration, de transformation et d'agrandissement du bâtiment de « La Balance » à Savuit, tels qu'ils sont décrits dans le présent préavis;
- II d'accorder le crédit nécessaire à ces travaux, soit la somme de CHF 4'850'000.- ;
- III d'admettre le mode de financement proposé ;
- IV d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 4'000'000.-.

Au nom de la commission, son président

Denis Aguet

Lutry, le 6 septembre 2021