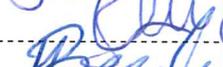


RAPPORT

AU CONSEIL COMMUNAL

*de la Commission nommée pour l'examen du préavis n°08/2016
relatif à l'octroi d'un crédit pour honorer les frais d'architecte et d'enquête de la parcelle 751*

	Séances		Emoluments	Signatures
	08.12			
Rapporteur : M. ECOFFEY Florian	X			
Membres : M. BLANC Thierry	X			
Mme BUCHS Marlyse	X			
M. NAGLOO Gilles	X			
Mme PILET-CAILLE Micheline	X			
Suppléant : -				

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers,

La commission nommée s'est réunie le jeudi 8 décembre afin d'étudier le préavis n°08/2016 relatif à l'octroi d'un crédit pour honorer les frais d'architecte et d'enquête de la parcelle 751. Cette séance a été l'occasion d'entendre M. Audemars, administrateur du bureau Arcos'Arre SA, ainsi que M. Christophe Lanz, Syndic. La commission tient à les remercier pour leur disponibilité, ainsi que pour les informations et précisions apportées aux questions soulevées par le présent préavis.

La commission tient toutefois à préciser qu'elle regrette le peu de transparence et de coopération proposé par le bureau d'architectes. En effet, ce dernier a été invité à nous transmettre des informations et documents à trois reprises avant la séance, sans jamais y donner suite. De plus, en séance, et malgré l'insistance de la commission quant aux délais, l'architecte n'a pas jugé utile de nous livrer les documents au plus vite. Finalement, lors de la discussion, l'architecte nous a proposé des explications quelque peu alambiquées ou du moins difficiles à suivre. En conséquence, la commission a décidé de travailler avec les documents portés à sa connaissance ou livrés à la Commune en date du 8 décembre 2016.

Ceci étant dit, la commission a traité ce préavis en distinguant deux volets. En premier lieu, il a été question d'analyser la procédure ayant mené à ces prestations, ainsi que les liens contractuels entre la Commune et le bureau Arcos'Arre SA. En second lieu, il a été question d'évaluer si les honoraires demandés sont conformes aux prestations commandées et réalisées.

Au niveau de la procédure, la commission a constaté que la Municipalité a commandé dans un premier temps des plans sommaires dans l'optique d'une autorisation préalable d'implantation. Cette commande nous semble pertinente et judicieuse au vu du contexte de la LAT. De plus, ces prestations impliquaient un investissement financier inférieur à la limite de compétences de la Municipalité. Cette première phase est donc parfaitement justifiable et conforme aux règles d'usage. La Municipalité a agi correctement sur cette première phase.

Dans un second temps, le bureau Arcos'Arre SA a informé la Municipalité qu'un dossier d'implantation préalable n'était pas suffisant aux yeux de l'Etat de Vaud et qu'un dossier d'avant-projet était nécessaire, sans pour autant avoir de document écrit dans ce sens. Probablement par excès de confiance ou par méconnaissance de la procédure dans un contexte d'urgence, la Municipalité a alors laissé les prestations se poursuivre en prévision d'un dossier d'enquête complet, sans prendre semble-t-il clairement la mesure des conséquences financières. À ce moment-là, la commission estime que la Municipalité a commis une erreur. Elle aurait dû solliciter un préavis d'urgence et valider la commande supplémentaire sur la base d'un devis chiffré. À sa décharge, le bureau Arcos'Arre SA est soumis à un devoir de diligence et d'information envers la Municipalité. Or, le bureau n'a pas transmis d'offre de prestations chiffrée, ni de détails quant aux prestations envisagées, ni de courrier relatif aux exigences de l'Etat de Vaud. Par ailleurs, un projet de contrat n'a été transmis qu'en novembre 2015, soit après que les prestations aient été réalisées. Ces dernières ont donc été faites sans contrat signé et sur la simple base d'une confiance de la Municipalité envers le bureau Arcos'Arre SA. La commission estime que cette manière de faire ne répond pas aux exigences minimums que l'on peut attendre de la Municipalité ou d'un bureau d'architectes.

Finalement, un dossier a été mis à l'enquête publique en prévision d'un permis de construire et plus d'une autorisation préalable d'implantation. De plus, le projet déposé n'était pas une simple copie des autres villas du Grand-Cerlet, mais une nouvelle mouture, puisque l'architecte s'est, semble-t-il, accordé le droit d'étudier librement des variantes.

En l'état des connaissances de la commission, il nous semble évident que la procédure, bien que réalisée dans l'urgence, n'a pas été menée comme il se doit. La Municipalité a clairement sa part de responsabilité, mais le bureau Arcos'Arre SA a une responsabilité au moins aussi importante. Contrairement à la Municipalité, un bureau d'architectes connaît parfaitement les normes et règles en vigueur. Il se doit de les appliquer avec un minimum de sérieux et de professionnalisme ; chose qui n'a de toute évidence pas été faite. En conséquence de cette responsabilité partagée, la commission estime que les prestations réalisées doivent être honorées afin de clore ce dossier. Par contre, elle estime qu'il n'est pas correct d'honorer des prestations non réalisées ou clairement entreprises par l'architecte de son propre chef.

Fort de ce constat, la commission a étudié la conformité des honoraires demandés eu égard des prestations fournies. Pour mener cette réflexion, elle s'est appuyée sur la norme SIA 102. Cette norme est appliquée par les architectes afin de définir le montant de leurs honoraires en fonction du prix de l'ouvrage à réaliser. Elle définit également la répartition de ces honoraires en fonction des

différentes phases de travail, de l'avant-projet à la remise des clés, et les prestations que doit fournir l'architecte pour chacune de ces phases.

Pour le dossier qui nous intéresse, et sur la base de la facture de l'architecte, la commission a défini que les prestations facturées correspondent aux postes de la SIA 102 jusqu'à la mise à l'enquête pour le permis de construire, soit 32.5% du total des prestations selon la norme. Elle a alors regardé si les prestations fournies répondaient au cahier des charges fixés pour ces postes. Elle a conclu de la manière suivante :

- L'acompte de CHF 15'000.- (HT) a été considéré par la commission comme la part liée à la demande préalable d'implantation. Ce montant ne devrait donc pas être compris dans les 32.5% ;
- Le 32.5% des honoraires selon SIA 102 doivent donc s'appliquer non pas sur le montant total, mais sur CHF 80'200.00 (montant total moins l'acompte) ;
- Au vu du temps consacré pour l'ensemble de ses prestations, des documents en notre possession et de l'entretien du 8 décembre, il est constaté qu'aucun avant-projet n'a été effectué, soit 9% selon SIA 102 qui ont en conséquence été retranchés ;
- L'étude de détails, soit 4% selon SIA 102, n'a pas été livrée par l'architecte et a été retranchée ;
- Le devis, soit également 4% selon SIA 102, n'a pas non plus été livrée par l'architecte et a aussi été retranchée ;
- Le solde, soit 15.5% selon SIA 102, peut être considéré comme livré, même si la forme des documents n'est pas pleinement conforme à la norme. La commission estime qu'il est toutefois acceptable de payer ces prestations sans déduction afin d'intégrer la part de responsabilité de la Municipalité.

S'appuyant sur ces conclusions, la commission a recalculé les honoraires. Elle a donc estimé que le solde à payer de CHF 80'200.00 ne devait pas représenter 32.5% selon SIA 102, mais 15.5%. Par une simple règle de trois, elle a donc fixé le solde à payer à CHF 38'250.00 HT. Le total des honoraires que la commission vous propose d'accepter s'élève ainsi non plus à CHF 95'200.00 (HT), mais à CHF 53'250.00 (HT), soit CHF 57'510.00 (TTC). Il reste donc à honorer une facture de CHF 42'510.00 (TTC).

La commission est consciente que cette manière de procéder ne permet pas de garantir un montant parfaitement juste et conforme à la réalité. Toutefois, la complexité de ce dossier, les erreurs commises de part et d'autre, ainsi que le manque de pièces écrites permettant de clarifier les engagements des uns et des autres ne laissent que peu de place pour faire mieux. La commission estime qu'il s'agit pourtant de la solution la plus correcte pour clore rapidement cette procédure.

La commission profite finalement de ce rapport pour rappeler à la Municipalité qu'il serait judicieux que de telles situations ne se reproduisent plus à l'avenir. Un sac de nœuds pareil n'est agréable ni pour nos prestataires, ni pour la Municipalité, ni pour le Conseil communal qui se sent à juste titre mis devant le fait accompli. Les commandes de prestations, même dans l'urgence, devraient être traitées par écrit sur la base de devis précis et chiffrés. Lorsque les montants à engager dépassent les compétences de la Municipalité, il serait souhaitable que cette dernière reçoive le feu vert du Conseil avant de passer commande ou du moins qu'elle s'assure de l'acceptabilité de sa démarche. En cas de doute ou si un appui est nécessaire, la commission estime aussi que le Conseil communal dispose en son sein d'une palette intéressante de compétences et que la Municipalité pourrait exploiter celles-

ci. Il y a sans doute parmi les conseillers, de nombreuses personnes prêtes à relire des devis ou à apporter conseils ou expertise si nécessaire, dans l'intérêt de la Commune. Finalement, la commission suggère que le choix de nos prestataires soit fait de manière plus attentive.

En conséquence, la Commission vous invite à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

vu le préavis municipal n°08/2016 de la Municipalité au Conseil communal relatif à l'octroi d'un crédit pour honorer les frais d'architecte et d'enquête de la parcelle 751;

ouï le rapport de la Commission chargée de l'examen de ce projet;

considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour;

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à payer les frais d'architecture pour un groupe de 12 villas sur la parcelle privée communale 751, pour une somme totale de CHF 57'510.00 (TTC), acompte déjà versé compris.
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante
3. d'amortir cette dépense en une fois par prélèvement à la réserve "Travaux".

Ont signé :



Thierry Blanc



Marlyse Buchs



Florian Ecoffey



Gilles Nagloo

Micheline Pilet-Caille

