



PRÉAVIS 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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Au mois de septembre 2015, la Municipalité agit en qualité de propriétaire privé et mandate l'un des architectes du PPA Grand-Cerclat pour la réalisation d'un projet de 8 ou 12 villas sur la parcelle 751, avec comme mission, la réalisation d'un avant-projet, d'un projet d'ouvrage ainsi que de la procédure d'enquête.

2. GENÈSE

Depuis le 31 octobre 2014, la Municipalité planche, comme celles de toutes les communes vaudoises, sur l'analyse et le bilan de ses réserves à bâtir. Cette injonction émanant du SDT (Service du développement territorial) avait pour but de recueillir les informations permettant le traitement du dimensionnement de la zone à bâtir cantonale dans l'adaptation du PDCn (Plan directeur cantonal). Les communes devaient, à l'aide du guichet cartographique cantonal en ligne, finaliser leur propre bilan avec l'aide d'un bureau spécialisé. Pour ce faire, notre commune confia le mandat au bureau iConsulting SA.

La marge de croissance à cette époque était de 15% sur une période de 15 ans (Référence 2008 / 2023). Au moment du bilan (31.10.2014), 75% des communes vaudoises étaient excédentaires et reçurent comme mot d'ordre d'engager des mesures de dézonage afin de réduire leurs zones à bâtir surdimensionnées. Pour notre commune, au moment du bilan, la population était excédentaire de 323 habitants. La capacité de développement résidentiel en zone à bâtir légalisée s'élevait à 405 habitants. Pour la commune de Roche, la surcapacité totale par rapport aux besoins était donc de 728 habitants. Notre commune faisait donc bien partie des 2/3 des communes vaudoises devant agir.

La compétence et la responsabilité de mettre en œuvre la législation en matière d'aménagement du territoire sont partagées entre les communes, les cantons et la Confédération. L'établissement et l'adoption des plans communaux relèvent, dans le canton de Vaud, de la compétence des communes. Le SDT brandissait la menace qu'une commune qui ne procéderait pas, dans les proportions prescrites, à la réduction de ses réserves de zones à bâtir, se verrait privée, par application directe de la LAT et du plan directeur cantonal, de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier ses zones existantes. L'État a même menacé, en cas d'abus, de geler toutes les zones à bâtir et de refuser toute demande de permis de construire.

3. PLAN D'ACTION ET PGA

Afin de respecter les perspectives de croissance démographique cantonale à 15 ans et la mise en œuvre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les communes disposant de réserves surdimensionnées en zones à bâtir d'habitation et mixtes doivent procéder au redimensionnement de ces zones, en procédant à la révision de leur plan général d'affectation d'ici juin 2021.

S'appuyant sur l'analyse du bilan des réserves, la Municipalité a fait le choix de proposer, autant que faire se peut, la réalisation de quelques parcelles communales jugées propices à l'aménagement et au développement, puis d'autres au dézonage pour l'exemplarité en qualité d'autorité communale. L'inventaire de ces parcelles a fait l'objet d'un préavis d'intention en avril 2015 (39/2015). Le Conseil communal a émis quelques restrictions l'égard des parcelles 747 et 751. La parcelle 747 devra être liée au périmètre du futur «PPA Les Vernes» et la 751 réservée en tout ou en partie pour un développement futur.

4. MANDAT ARCHITECTURAL ET ANNONCE AUX COMMISSIONS

Au cours de la première semaine de septembre, la Municipalité eut bruit que l'État était sur le point de sortir ses nouvelles directives à l'intention des communes vaudoises, nommées « Redimensionnement des zones à bâtir, pour une meilleure qualité de vie ». La sortie de cette directive, planifiée au 08.11.2015, allait agir comme un couperet pour toute parcelle classée constructive, sans projet ou permis de construire valable : l'État menaçait en effet de geler les zones à bâtir, voire de refuser les délivrances des permis de construire.

La Municipalité, jugeant d'importance les frais d'équipement engagés sur sa parcelle 751 et désireuse d'en pérenniser la constructibilité, entreprit alors en qualité de propriétaire privé, la réalisation d'un projet de villas jumelées, en conformité avec le PPA en vigueur. Pour ce faire, elle donna mandat au bureau d'architecture « Arcos'Arre Architecture SA », l'un des architectes ayant œuvré au sein du PPA, de réaliser un projet de 8 ou 12 villas jumelées. Ce mandat portait uniquement sur le mandat d'architecture, sans appel d'offres et sans réalisation du chantier. L'objectif était de mettre à l'enquête publique un concept conforme à la zone afin de pérenniser la constructibilité de la parcelle après la sortie des nouvelles directives de l'État du 8 octobre 2015, respectivement de préserver la valeur financière de ladite parcelle.

L'élaboration du dossier d'enquête fut entreprise sans attendre et fut finalisée rapidement, avec une redoutable efficacité de la part du bureau d'architecture. Le dossier fut déposé officiellement à l'enquête publique le 9 octobre 2015, sous forme « d'enquête d'implantation », soit le jour même de la sortie dans la presse des nouvelles directives étatiques.

Sachant cette manœuvre périlleuse au niveau de la réglementation et des prérogatives allouées à un exécutif communal, la Municipalité convoqua sans attendre les commissions des finances et de l'urbanisme du Conseil Communal afin de justifier et commenter ses actes dans ce dossier. La séance fut agendée au 15 octobre 2015 et dura près de 3 heures. Durant celle-ci, la Municipalité justifia ses actions par le fait de cette situation exceptionnelle, qui nécessitait une réaction de même ampleur, dans l'intérêt commun, dans l'intérêt de notre commune.

Bravant les recommandations passées du Conseil Communal concernant cette parcelle, la Municipalité outrepassa la limite de ses compétences financières en validant le mandat d'architecture pour une somme de CHF 95'200.00.

Pour mémoire, la somme maximale que l'exécutif communal peut engager seule, pour un cas d'urgence et d'exception, est fixée à CHF 20'000.00.

L'objectif pour la Municipalité était de préserver la liberté de choix, pour la commune au sens large du terme, c'est-à-dire tant pour l'exécutif que le législatif communal, de réaliser ou non cette parcelle. Nous ne voulions pas devoir subir un dictat de l'État, décidant seul et à notre place, du devenir d'une parcelle privée communale.

5. OFFRE ET COÛT DU PROJET D'ARCHITECTE

Les directives données par la Municipalité dans le cadre de ce mandat étaient les suivantes : réaliser rapidement le dossier d'enquête, reprendre les bases architecturales du quartier en conformité avec les directives du PPA, et enfin projet adaptable pour 8 ou 12 villas. En résumé, l'avant-projet, le projet d'ouvrage avec l'ensemble des plans de détails ainsi que la demande et la dépose d'enquête publique.

L'offre validée pour 12 villas (projet dans son entier) s'explique et se décompose ainsi :

Habitation :	5'450 m ³ facturés à	CHF 700.00 m ³ SIA	=	CHF	3'815'000.00	
Couverts et caves :	1'607 m ³ facturés à	CHF 450.00 m ³ SIA	=	CHF	723'150.00	
Soit une valeur totale du projet, à :				=	CHF	4'538'150.00

Pour cette première valorisation et après renseignements, les prix SIA proposés sont plutôt dans la fourchette basse des tarifications exercées en terre vaudoise.

Les frais globaux d'architecte pour un tel projet varient entre 8% et 15% de la valeur totale.

L'offre faite par le mandataire était arrêtée à 6% = CHF 272'289.00

La Municipalité n'a cependant adjudgé un travail que pour la partie d'avant-projet, de projet d'ouvrage (avec l'ensemble des plans de détails) et ce, jusqu'à la dépose à l'enquête publique.

Cette partie de mandat représente en règle générale entre 30% et 37% de la valeur globale d'un mandat d'architecte, respectivement 30% ou 37% des 8% ou 15%.

L'offre faite par le mandataire était arrêtée à 35% = CHF 95'200.00

L'analyse de la Municipalité était que dans la partie du mandat global, le 6% proposé était extraordinairement bas. L'objectif était certainement de pouvoir bien se placer en cas de poursuite du mandat dans sa partie d'appel d'offres et de réalisation. Et que pour la partie d'avant-projet, de projet d'ouvrage et de dépose à l'enquête, les 35% demandés étaient plutôt dans la fourchette haute d'une offre vaudoise.

Ceci étant et dans son ensemble, la validation du mandat défini selon les critères précités a été considérée par la Municipalité et par ses conseils, comme valable, voire bon marché. La charge par villa pour cette première étape, représente CHF 7'933.00.

6. LIBELLE LORS DE LA MISE À L'ENQUÊTE

Dans la préparation et la dépose du dossier à l'enquête publique, la Municipalité a mentionné en titre : « d'enquête d'implantation », alors que les documents générés pour cette procédure étaient bel et bien ceux d'une mise à l'enquête complète. Cette erreur de libellé obligera le cas échéant à passer par une nouvelle procédure d'enquête finale au moment de la réalisation de tout ou partie du projet.

Cette première enquête n'ayant pas suscité de remarque particulière de la part de la CAMAC, elle a eu au moins le mérite de pérenniser la constructibilité de la parcelle communale 751 et d'en conserver la valeur financière.

7. ENGAGEMENTS À HONORER

La Municipalité choisit d'intégrer les frais d'architecture au préavis 04/2016 relatif à la vente des parcelles communales N°751 et 346 et au paiement des honoraires d'architecte pour l'enquête d'implantation.

Là encore, le libellé ne fut pas judicieusement posé et parle d'enquête d'implantation alors qu'il s'agissait d'honorer un travail d'architecture complet d'avant projet, de projet d'ouvrage et de mise à l'enquête.

Les travaux, commandés par la Municipalité dans l'état d'esprit et de préoccupation de l'époque, datent du mois de septembre 2015 et restent non honorés à ce jour.

Au mois de juin 2016, devant les lenteurs de l'évolution de ce dossier et dans le but d'accorder légitimement à l'architecte le paiement d'une partie de ses honoraires, la Municipalité valida un premier acompte de CHF 15'000.00.

La Municipalité ayant été contrainte de retirer son préavis 04/2016 avant le vote, lors de la séance du Conseil communal du 12 octobre 2016, elle n'obtint pas, entre autres, l'autorisation finale d'honorer ces frais d'architecte.

Perdant patience dans ce dossier et soucieux de préserver les intérêts de sa société, l'architecte entreprit les démarches légales de recouvrement à l'encontre de la commune. Notre commune est donc depuis le 19 octobre dernier sous le coup d'une procédure administrative de recouvrement de créance (réquisition de poursuite). Cette procédure se poursuit en parallèle de ce nouveau préavis et dans l'attente de la nouvelle décision du Conseil communal.

Quoi qu'il en soit, des frais viendront désormais compléter et alourdir cette facture (honoraires d'avocat, intérêts créanciers de 5%, prise en charge des dépens, etc...).

8. DEMANDE DE LA MUNICIPALITÉ

À la lumière des faits précités et compte tenu de la longueur exceptionnelle de la procédure de paiement des prestations commandées, la Municipalité demande au Conseil de pouvoir honorer le solde de la facture d'architecture pour un montant de CHF 80'200.00. Les frais de procédure seront pris en charge par les comptes d'exploitation.

Toutes les sommes annoncées plus haut dans ce préavis s'entendent hors taxe.

9. CONCLUSIONS

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

- Vu** le préavis 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 cet objet
- 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 102'816.00 (TTC)**
 2. **de financer cette dépense par la trésorerie courante**
 3. **d'amortir cette dépense en une fois par prélèvement à la réserve « Travaux »**

Adopté en séance de Municipalité le mardi, 22 novembre 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

le Syndic  le Secrétaire 



Chr. Lanz C. Pilloud

Délégué(s) de la Municipalité : Christophe Lanz, syndic