

RAPPORT DE LA COMMISSION "RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DU BÂTIMENT PLAN-BOIS" - PRÉAVIS NO 47-2014

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission "Rénovation et mise en conformité du bâtiment Plan-Bois", composée de Bernard Murisier, Antonio Gatto, Claude Meylan, Aurianne Bezençon, Marc-Eugène Viret et Pierre Zurbrügg s'est réunie à plusieurs reprises sur convocation de la Municipalité.

Séance du 3 juillet 2013

Une première rencontre a eu lieu le 3 juillet 2013 au Plan-Bois en présence d'une délégation de la Municipalité, de M. Rumley, architecte et auteur du projet de rénovation et de M. Duperrex, chef du service extérieur.

A cette occasion, nous avons pu visiter les locaux actuels des employés du service extérieur et prendre connaissance du projet de rénovation. Nous avons aussi reçu des explications concernant les droits de bâtir et l'application de ces derniers par les services cantonaux. En effet, selon le plan d'affectation de 1982 actuellement en vigueur, le bâtiment se trouve en zone agricole ce qui restreint fortement les possibilités de développement et ne permet aucune augmentation de la surface utile. Etant donné que ces restrictions seront allégées avec le nouveau plan général d'affectation qui devrait entrer en vigueur en 2016, la Municipalité a opté pour un chantier en deux étapes. La première étape prévoit l'assainissement général du bâtiment, c.-à-d. la réfection de l'enveloppe, des installations techniques, des vestiaires et de l'atelier. L'augmentation de la surface de stockage par l'introduction d'un plancher dans la partie nord du bâtiment est prévue dans un deuxième temps, lorsque le nouveau plan de zone le permettra. Le coût présenté dans le préavis comprend l'ensemble des travaux.

Le projet a été mis à l'enquête en juillet 2013 et a reçu, suite à des ajustements demandés par des services de l'état, l'approbation de ces derniers.

Séance du 12 novembre 2014

Une deuxième rencontre entre la commission et une délégation de la Municipalité a eu lieu le 12 novembre 2014 à la maison communale. A cette occasion nous avons pu prendre connaissance du préavis. M. Rumley, qui était également présent, nous a fourni des explications concernant l'évolution du projet suite aux remarques et exigences des services cantonaux formulées dans le cadre de la mise à l'enquête. Le grand changement par rapport au projet présenté en 2013 sont les travaux supplémentaires pour les canalisations et les aménagements extérieurs. En effet, le fait qu'il n'est que difficilement possible de relier le bâtiment aux réseaux des canalisations, nécessite d'importants travaux de génie civil pour permettre aux eaux usées de s'infiltrer directement dans le sol. Ce surcoût de presque 400'000 CHF ne représente pas loin d'un tiers de l'investissement total. De plus, le nouveau montant global de 1.5 mio CHF requiert l'application d'une procédure de marchés publics pour l'adjudication des travaux.

En discussion interne, divers postes de l'estimation des coûts présentée dans le préavis ont soulevé des interrogations au sein de la commission. Pour les clarifier, nous avons transmis ces points par écrit à la Municipalité et sollicité une nouvelle rencontre.

Séance du 14 janvier 2015

Lors de cette troisième rencontre nous avons abordé les points suivants:

Installations techniques

Les prix pour les installations de chauffage, électriques et sanitaires nous semblaient très élevés au vu de l'ampleur des travaux et en comparaison avec une villa familiale. M. Rumley nous a précisé qu'il s'agit d'estimations détaillées faites avec des prix de son expérience qui comprennent par exemple également la lustrerie, une cuisinette et une installation de séchage pour habits. Toutefois, il nous est apparu dans cette discussion que certains de ces postes contiennent d'importantes réserves que l'architecte a mises pour être à l'abri de surprises.

Divers et imprévus

Le poste "Divers et imprévus" ne figure pas dans le devis original de l'architecte. Il a été ajouté par la commune pour, il paraît, avoir une marge de manœuvre et éviter de devoir demander un crédit supplémentaire pendant ou en fin de chantier. Cette réserve est de 10% car la marge du devis d'architecte est de +/- 10%.

Honoraires d'architecte.

Etant donné que les honoraires de l'architecte représentent non loin de 20% des coûts de travaux du bâtiment pour un programme qui ne nous semble pas très complexe (atelier vestiaire, dépôt, local de pose etc.), nous souhaitions savoir sur quelle base ces honoraires étaient calculés. M. Rumley nous présenta alors la méthode de calcul des honoraires selon la norme SIA 102. Lors de la discussion nous apprenons à notre grande surprise que le mandat d'architecte a été attribué à M. Rumley de manière orale sans qu'il ait eu une demande d'offre. Il n'y a pas vraiment eu non plus une discussion concernant ses honoraires. Bien que, suite à cette discussion, la Municipalité nous ait annoncé vouloir établir un contrat SIA pour ce mandat dès l'acceptation du préavis, nous tenons ici à rappeler qu'à ce jour, l'architecte a déjà travaillé pour plusieurs dizaines de milliers de franc sur ce projet. On nous a aussi fait comprendre que la question "Comment la Municipalité attribue les mandats?" ne relève pas de notre compétence mais uniquement celle de la commission de gestion. Nous invitons donc la commission de gestion d'approfondir ce sujet.

Marchés publics

Une de nos interrogations concernait également le fait que le coût annoncé de 1.5 mio CHF oblige la Municipalité d'attribuer les travaux selon une procédure de marchés publics. A ce sujet nous aurions voulu savoir:

- * Quelle est la procédure applicable dans notre cas?
- * Quel est le surcoût lié à cette procédure?
- * Si le surcoût est significatif, est-ce qu'il y a une manière d'éviter cette procédure en sachant que l'estimation de coût comporte beaucoup de réserves et que les travaux se feront de toute façon en deux temps pour des questions légales?

Les réponses à ces questions sont:

"La Municipalité se conformera à la législation en vigueur." et

"Le coût engendré par une procédure de marché public ne peut pas encore être évalué à ce stade. Il y aura de toute manière des heures consacrées à cette procédure. En ce qui concerne les règles applicables au marché public, nous ne pouvons que vous conseiller de vous référer aux références figurant dans le site internet de l'Etat de Vaud."

Nous nous demandons alors à quel moment peuvent ou doivent ces questions être abordées?

Position de la commission

Dans notre visite de juillet 2013 nous avons pu constater que l'état actuel du bâtiment, notamment les conditions sanitaires pour les employés du service extérieur, méritent une intervention de la commune. Comme il n'y a actuellement pas d'alternative, l'assainissement du bâtiment du Plan-Bois nous semble alors indispensable.

De l'autre côté, l'estimation des coûts, et par conséquent le montant du crédit demandé, nous semble contenir des réserves importantes à tel point que nous avons l'impression que l'on nous demande de signer un chèque en blanc. Aussi nous ne sommes pas aptes à nous prononcer sur les conséquences financières d'un tel investissement pour notre commune. Cette analyse est du ressort de la commission des finances qui n'a pas été consultée.

Nous regrettons également que la révision et la légalisation prochaine du PGA n'a pas été l'occasion de penser l'aménagement du Plan-Bois jusqu'au bout pour avoir une idée de quelles seront les possibilités d'extension après cette rénovation.

Malgré les divers points soulevés ci-dessus nous pensons qu'il est important d'aller de l'avant dans ce projet afin d'offrir au personnel communal du service extérieur des locaux décents. Toutefois, nous recommandons d'être vigilant par rapport au coût et de choisir des solutions économiques adaptées à l'affectation de ces locaux. Certaines parties du projet

doivent aussi impérativement être revues à la baisse comme p.ex. la citerne d'eau pluviale qui est largement surdimensionnée.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la majorité de la commission vous propose, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers:

- a) d'amender les conclusions du préavis municipal n°2014-47 en ajoutant le paragraphe suivant:
Paragraphe 6: " De charger la Municipalité à nommer une commission de construction dans laquelle le Conseil communal est représenté par au moins deux membres."
- b) d'accepter les conclusions amendées.

Le rapporteur: P. Zurbrügg



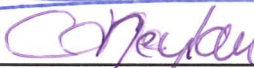
Les membres: B. Murisier



A. Gatto



C. Meylan



A. Benzençon



M.-A. Viret



Penthalaz, le 11 mars 2015.