

# Rapport minoritaire de la commission chargée de l'examen du préavis municipal N° 1291 / 2021

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Après une lecture attentive du préavis et ma participation à la séance de commission qui s'est tenue le 31 août 2021 au Château de Lutry, je me dois de vous faire part de quelques interrogations restées sans réponse à ce jour.

## **A. Application de la Loi sur les marchés publics**

Comme l'a relevé le Président de la Commission, une discussion s'est engagée sur l'application de la Loi sur les marchés publics au regard du montant élevé des honoraires d'architecte ; le débat portait avant tout sur la procédure choisie en fonction des valeurs-seuils imposées par la loi. Pour rappel les voici :

1. Procédure gré à gré : en dessous de CHF 150'000
2. Procédure sur invitation : en dessous de CHF 250'000
3. Procédure ouverte/sélective : dès CHF 250'000

Étant donné le montant de CHF 708'700 figurant au préavis, il me paraissait évident que le procédé à choisir était la voie dite « ouverte/sélective »

Comme le mentionne le rapport de mes collègues de commission: *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...* ;

... couplé au §7 du point 2.3 du préavis...

*A cet effet, la Municipalité a décidé le 10 novembre 2014 de mandater trois bureaux d'architecture chargés d'élaborer chacun un avant-projet*

... ces propos laissent donc entendre que la voie choisie n'était pas « ouverte/sélective », mais plutôt celle dite « sur invitation ». Le doute sur cette affirmation n'est guère permis puisque

l'architecte lui-même annonce sur son site avoir remporté un concours d'un « Mandat d'étude parallèle sur invitation. » (annexe 1).

Le lendemain de la séance, les commissaires ont reçu par e-mail une copie de l'annonce d'adjudication parue dans la FAO (annexe 2) qui mentionne à mon grand étonnement que la procédure choisie était « ouverte/sélective ».

**Question 1 :**

L'avis paru le 24 mai 2016 dans la FAO mentionne une procédure sélective, or jusque-là il semble clair que la procédure retenue était celle d'un mandat d'étude parallèle sur invitation ; pourquoi cette différence? Nous sommes-nous trompés dans la FAO ou avons-nous bel et bien organisé un concours? Si tel est le cas, avons-nous une trace de la publication de l'ouverture de la procédure sélective ?

**B. Le Mandat d'études parallèles (MEP)**

Chers collègues, il m'en a coûté CHF 80.00 pour consulter la norme SIA 143 dans son intégralité ; contrairement à ce qu'il a été dit en séance de commission, le MEP n'échappe en aucun cas aux seuils susmentionnés.

Le MEP est pour ainsi dire une procédure dans la procédure, qui permet au maître de l'ouvrage d'explorer parallèlement plusieurs possibilités lorsque le cahier des charges est difficile à déterminer. La mise en place d'un MEP au sens de la norme SIA 143, débouche quant à elle sur toute une série d'exigences dont le but consiste justement à clarifier les inconnues du cahier des charges.

Selon §8 du point 2.3 du préavis :

*Suite au retrait d'un des candidats, deux avant-projets ont finalement été présentés début juin 2015 à la CVV, renforcée pour l'occasion d'une délégation de la Municipalité*

Ce paragraphe débouche sur 2 interrogations.

**Question 2 :**

Si tant est qu'il y ait eu un appel d'offre initial, pourquoi le retrait d'un candidat n'a-t-il pas débouché sur le rappel d'un « viennent ensuite » ? N'y avait-il personne ? Selon SIA 143 7.3, le nombre de participants retenu pour le MEP doit être de 3.

**Question 3 :**

Comment la CVV peut-elle à la fois faire partie du jury, puis statuer le 26.05.2016 (soit 2 jours après la publication FAO) sur un projet qu'elle semble avoir elle-même préalablement jugé? La CVV dans sa composition d'alors avait-elle les compétences requises pour faire partie d'un jury au sens de la définition d'un MEP? Pouvez-vous nous apporter des précisions sur la composition du jury ? Répondait-elle à l'art. 10 SIA 143 ?

### **C. Adjudication et publication**

La publication de l'adjudication dans la FAO est parue plus de 5 mois après la date d'adjudication (14.12.2015).

**Question 4 :**

Pourquoi avoir attendu si longtemps, étant entendu que le délai légal est de 72 jours (Art. 39 RLMP-VD) ?

**Question 5 :**

La décision d'adjudication prévoit un montant de CHF 559'000.- or dans la demande de crédit, sous CFC 291, il est mentionné des honoraires d'architectes de CHF 708'700.- ; pourquoi cette différence ?

**Question 6 :**

Dans son e-mail du 1.9.2021, M. le Chef de service précise :

*...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...*

Une adjudication vaut selon moi pour contrat ; où en sommes-nous dans nos rapports avec cet architecte?

**Question 7 :**

Le montant de l'adjudication dépassant les CHF 350'000.- je me demande d'ailleurs si la procédure n'était pas soumise aux accords internationaux... à clarifier.

### **D. Montants des honoraires d'architecte**

Comme relevé dans le rapport du président de notre commission, il a été demandé au chef de service ATB de clarifier le montant des honoraires. Après plusieurs hésitations, la commission a retenu la somme de CHF 850'000.-

Cette somme a malheureusement été ajustée à 2 reprises par e-mail le lendemain (voir rapport de la commission) :

E-mail de 10h01 : CHF 708'000.-

E-mail de 14h45 : CHF 871'000.-

Personnellement, je suis aujourd'hui incapable de vous dire avec certitude à quelle somme se montent ces honoraires. Toujours est-il que le montant mentionné dans le préavis semble erroné et que l'importance de cette différence me fait craindre une remise en question de la rentabilité décrite aux points 8 et 9 du préavis.

Dans les MEP, les candidats ont droit à une rémunération, mais qui selon ma compréhension constitue un acompte sur le mandat adjugé. Ici, on ne sait pas quelles sommes ont été attribuées aux candidats et si le budget annoncé pour les honoraires des architectes a déjà en partie été payé dans le cadre du MEP.

## **E. Coûts totaux et rentabilité**

À ce jour, je retiens que les honoraires d'architecte se montent à CHF 871'000.-, ce qui porte donc le montant des travaux à CHF 5'010'000.-

En refaisant les calculs mentionnés dans le préavis, il ressort que si les revenus locatifs sont de CHF 181'000.- /an, alors la marge sur les charges financières et d'entretien ne sera que de CHF 22'000.- et que nous serons en deçà des rendements minimums attendus.

Au cours la séance, M. le Municipal nous a par ailleurs expliqué que la surface « local communautaire » n'avait pas encore d'usage défini. Si tel est bien le cas, alors la prudence voudrait que l'on retranche CHF 17'880.- (1'490.- x 12) des loyers à encaisser. Dans un tel scénario la marge sur les charges financières et d'entretien se réduirait à peau de chagrin, soit CHF 4'160.- ... sans parler des rendements minimums attendus.

Les documents fournis à ce jour ne me permettent pas de connaître le total des coûts des travaux, un détail des montants par phases SIA 1 à 5, manque d'ailleurs cruellement à ce préavis.

Quoiqu'il en soit les calculs prouvent aujourd'hui que les loyers présentés au point 8.3 sont estimés au plus juste et qu'une croissance des coûts des travaux ne permettra très vraisemblablement pas d'abaisser les projections de loyer au niveau envisagé.

## **F. Rapports avec la Grande Salle**

Au point 4, il est fait mention des rapports avec l'association de la Grande Salle. Cette dernière tient à corriger plusieurs imprécisions du préavis. Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de l'annexe 3.

## **Conclusions**

À l'image de réviseurs aux comptes nous ne pouvons évidemment pas repasser dans toutes les écritures d'un exercice comptable, par analogie donc, dans toutes les phases d'un projet aussi complexe que celui-ci. Par contre en tant que commissaires, nous avons le devoir de nous assurer que les points importants et déterminants sont en ordre, nous devons acquérir la conviction que les choses se sont passées en bonne et due forme.

Ce projet a ceci de particulier, que la Commune s'arroge à elle-même un permis de construire ; rien d'anormal à ça évidemment, mais cet état de fait implique une certaine exemplarité dans le déroulement des choses. Je ne peux aujourd'hui malheureusement pas m'empêcher de penser qu'un MEP mené selon les règles aurait pu aboutir à un projet plus fédérateur, plus consensuel ou à défaut, aurait au moins permis aux opposants de mieux comprendre les choix de la commune.

Comme vous le savez, le projet faisant l'objet de ce préavis est loin d'emporter l'adhésion des habitants de Savuit. Je tiens à toutefois préciser que personne, moi y compris, ne s'oppose au principe même de la rénovation du bâtiment de la Balance ; tout le monde aimerait voir revivre ce bâtiment !

Les questions posées ci-dessus témoignent malheureusement de mes doutes sur le bon déroulé du projet qui nous est soumis. Je m'étonne sincèrement de l'absence d'éléments importants comme celui de l'appel d'offre qui, s'il avait été produit spontanément aurait introduit le rapport de confiance indispensable à l'examen d'un tel dossier.

J'ajouterais que je viens de passer plusieurs jours à étudier ce dossier et à me documenter sur le sujet; je ne trouve pas particulièrement agréable de devoir aller à pêche aux renseignements. Quels que soit les montants demandés, il me paraîtrait normal qu'à l'avenir les préavis soient rédigés avec bien plus de précision que ce que nous avons pu lire ici et que les commissaires se voient remettre pro-activement les documents importants liés à l'objet d'un préavis.

Dans l'attente de réponses claires aux questions posées ci-dessus, je vous recommande chers collègues :

- I. de ne pas 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. de ne pas accorder le crédit nécessaire à ces travaux ;
- III. de ne pas admettre le mode de financement proposé ;
- IV. de ne pas autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 4'000'000.- ;
- V. de demander à la Municipalité une présentation claire des honoraires d'architecte et de détailler toute les dépenses liées au crédit d'étude ;
- VI. de demander à la Municipalité une remise à jour complète du préavis, et notamment des chiffres qui découleront de l'examen du point V ;
- VII. de procéder en commission à l'examen des réponses aux questions mentionnées ci-dessus ainsi qu'au préavis corrigé.

Guy Minder, membre de la commission.

Lutry, le 9 septembre 2021

Annexe 1 : Extrait du site <http://www.frar.ch>

Annexe 2 : Extrait de la feuille des avis officiels fourni par M. le Chef de Service

Annexe 3 : Lettre de la Grande Salle

2015

**Transformation et extension du bâtiment historique de La Balance,**

**1er prix**

*ingénieur civil: Giacomini & Jolliet*

*ingénieur CVSE: Groupe H2*

**Lieu**

Savuit, Lutry VD

**Maître d'ouvrage**

Commune de Lutry

**Type de concours**

Mandat d'étude parallèles sur invitation

**Programme**

Au rez-de-chaussée : espace associatif dans La Balance et crèche (ou bureau) dans l'extension. 5 à 6 appartements aux étages. Une place publique

**Collaborateurs(-trices):**

*Javier Fueyo*

*Arnaud Müller*

*Lencha Shan*

*Tomasz Saracin*

L a u s a n n e

**Adjudication**

N° de la publication simap: 915239

**Non soumis aux accords internationaux****Marché de travaux de constructions****Pouvoir adjudicateur**1.1 **Nom officiel et adresse du pouvoir adjudicateur****Service d'achat/Entité adjudicatrice**

Ville de Lausanne, Direction des services industriels, Service de l'électricité.

**Service organisateur/Entité organisatrice**

Ville de Lausanne, Direction des services industriels, Service de l'électricité, à l'intention de M. Daniel Schopfer, place Chauderon 27, case postale 7416, 1002 Lausanne

1.2 **Genre de pouvoir adjudicateur:** Commune/Ville1.3 **Mode de procédure choisi:** Procédure ouverte2. **Objet du marché**2.1 **Titre du projet du marché:** CHEMIN DU TRABANDAN2.2 **Vocabulaire commun des marchés publics**

CPV: 45222000 - Travaux de construction d'ouvrages de génie civil, excepté ponts, tunnels, puits et passages souterrains

CAN: 113 -

151 -

181 -

222 -

223 -

237 -

3. **Décision d'adjudication**3.2 **Adjudicataire**

Liste des adjudicataires

Nom: FFA SA, Croix-du-Péage 26, 1029 Villars-Ste-Croix

Prix: CHF 519'346.85

3.3 **Raisons de la décision d'adjudication**

Selon critères d'évaluation du dossier d'appel d'offres

4. **Autres informations**4.1 **Appel d'offres:** Publication du 26.01.20164.2 **Date de l'adjudication:** 21.04.20164.3 **Nombre d'offres déposées:** 84.5 **Indication des voies de recours**

L'adjudication de ce marché est notifiée officiellement par lettre personnelle aux soumissionnaires non retenus.

1.2 **Genre de pouvoir adjudicateur:** Commune/Ville1.3 **Mode de procédure choisi:** Procédure sélective.2. **Objet du marché**2.1 **Titre du projet du marché:**

Restauration, transformation et agrandissement du bâtiment La Balance à Savuit

2.2 **Vocabulaire commun des marchés publics**

CPV: 71200000 - Services d'architecture

3. **Décision d'adjudication**3.1 **Critères d'adjudication**

conformément aux indications suivantes:

projet lauréat des mandats d'étude parallèles

3.2 **Adjudicataire**

Liste des adjudicataires

Nom: FREI REZAKHANLOU SA architectes, avenue Mon-Repos 8bis, 1005 Lausanne

Prix: CHF 559'000.00

4. **Autres informations**4.2 **Date de l'adjudication:** 14.12.20154.5 **Indication des voies de recours**

Les décisions du maître de l'ouvrage sont susceptibles de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal

**Autres entités adjudicatrices****Concours adjugés**

N° de la publication simap: 908531

**Soumis aux accords internationaux**1. **Pouvoir adjudicateur**1.1 **Nom officiel et adresse du pouvoir adjudicateur****Service d'achat/Entité adjudicatrice**

Fondation EMS Le Marronnier, 1095 Lutry

**Service organisateur/Entité organisatrice**

PLAREL Architectes et urbanistes associés SA, boulevard de Grancy 19A, 1006 Lausanne

1.2 **Genre de pouvoir adjudicateur:**

Autres collectivités assumant des tâches cantonales

1.3 **Mode de procédure choisi:** Procédure ouverte2. **Objet du concours**2.1 **Titre du projet du concours:** EMS La Cigale, Lausanne2.2 **Vocabulaire commun des marchés publics**

CPV: 71200000 - Services d'architecture

3. **Résultats du concours**3.1 **Critères d'adjudication**

conformément aux indications suivantes:

conformément aux critères d'appréciation décrits au point 1.26 du programme du concours du 29 octobre 2015.

3.2 **Nom et adresse des participants primés**

Liste des adjudicataires

Rang: 1er rang / 1er prix (CHF 45'000.- HT) projet FLECHETTE

Nom: Antonio Pulido, 1004, Lausanne (CH)

Rang: 2ème rang / 2ème prix (CHF 40'000.- HT) projet Zénith

Nom: Joao Peixoto, 1205, Genève (CH)

Rang: 3ème rang / 3ème prix (CHF 30'000.- HT) projet tango

Nom: Bonnard Woeffray architectes fas sia, 1870, Monthey (CH)

Rang: 4ème rang / 4ème prix (CHF 25'000.- HT) projet Martha

Nom: Monica Sedano & Carlos Luxan (groupement temporaire), 4057, Basel (CH)

Rang: 5ème rang / 5ème prix (CHF 20'000.- HT) projet L'EAU SAINE

Nom: OP ARCHITETTI ASSOCIATI, 30172, Mestre Venezia (IT)

Rang: 6ème rang / 6ème prix (CHF 15'000.- HT) projet HOME SWEET HOME

Nom: Atelier MARCH SA, 1208, Genève (CH)

3.3 **Recommandation du jury**

A l'unanimité, le jury recommande au Maître de l'ouvrage de poursuivre l'étude du projet FLECHETTE, en tenant compte des critiques et des recommandations émises. Conformément au 5e alinéa du préambule du règlement SIA 142, le Maître de l'ouvrage entend confier le mandat

**LUTRY****Adjudication**

N° de la publication simap: 915851

**Non soumis aux accords internationaux****Marché de services**1. **Pouvoir adjudicateur**1.1 **Nom officiel et adresse du pouvoir adjudicateur****Service d'achat/Entité adjudicatrice**

Commune de Lutry - Service Aménagement du Territoire et Bâtiments

**Service organisateur/Entité organisatrice**

Commune de Lutry - Service Aménagement du Territoire et Bâtiments, à l'intention de Laurent Mauerhofer, Le Château, 1095 Lutry

Société de La Grande Salle de Savuit  
Rue du Village 15  
1095 Lutry

Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Ayant été informé de la rédaction d'un rapport minoritaire au sujet du préavis 1291/2021, nous saisissons cette opportunité pour vous faire part de quelques imprécisions dont la correction nous tient à cœur. Nous tenons à préciser que cette démarche est conforme au mandat que les membres de la Société ont délégué à leur comité lors de l'assemblée extraordinaire qui s'est tenue le 7 septembre 2017, dans le but de défendre les intérêts de cette dernière.

L'association de la Grande Salle de Savuit est propriétaire de la parcelle 974, voisine de la 975, devant accueillir la nouvelle construction décrite dans le préavis.

Au point 5, le schéma désigne une partie de notre parcelle comme étant une « place public ». Certes, cette indication se trouve nuancée par la mention « semi-public » du point 4. Quoiqu'il en soit nous nous permettons d'insister sur les 3 points suivants :

1. Nous sommes les propriétaires légitimes de notre parcelle, et la dénomination « public », quelle qu'en soit la forme ne reflète pas le statut de notre bien-fonds.
2. La Grande Salle accueille régulièrement des personnes qui utilisent les espaces extérieurs en y installant des tables de fête. Il va de soi que nous ne pourrions accepter quelle réclamation que ce soit quant à d'éventuelles nuisances sonores ou à un accès temporairement restreint lié au nouveau bâtiment.
3. Contrairement à ce qui est dessiné sur le schéma au point 5, nous n'avons pas l'intention de planter des arbres sur notre parcelle, sachant également qu'une servitude de passage prévoit l'accès pour des véhicules à l'entretien du terrain de foot.

Dans l'espoir de pouvoir continuer à proposer à nos membres et locataires une situation très appréciée et des activités en relation son implantation, nous vous prions de prendre bonne note de ce qui précède et profitons de ce courrier pour remercier la Commune de son soutien financier accordé à notre Société.

  
Yves Leumann  
Président

Nathalie Daubigny  
Membre