

Bâtiment du Prieuré 2a

**Crédit d'études pour rénovation et transformation du bâtiment
Prieuré 2a**

Crédit demandé CHF 660'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,
M. G. Reichen, syndic
- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. L. Girardet, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1. <u>Objet du préavis</u>	4
2. <u>Préambule</u>	4
2.1. <u>Contexte urbain et architectural</u>	4
2.2. <u>Constat urbain et architectural</u>	6
2.3. <u>Obsolescence technique du bâtiment</u>	6
2.4. <u>Obsolescence d'exploitation du bâtiment</u>	7
3. <u>Démarches entreprises</u>	7
3.1. <u>Historique des démarches</u>	7
3.2. <u>Conclusions de l'étude de faisabilité programmatique</u>	9
4. <u>Programme du Prieuré 2a</u>	9
4.1. <u>Programme de bibliothèque</u>	10
4.2. <u>Accueil centralisé de la population</u>	10
4.3. <u>Aspects architecturaux</u>	11
4.4. <u>Aspects techniques</u>	11
4.4.1. <u>Protection incendie</u>	11
4.4.2. <u>Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap</u>	11
4.4.3. <u>Désamiantage</u>	11
4.4.4. <u>Aspects énergétiques et standards visés</u>	11
5. <u>Conséquences du choix de l'affectation retenue et projets liés</u>	12
5.1.1. <u>Collège Arnold Reymond</u>	12
5.1.2. <u>Avenue du Prieuré 1</u>	12
5.1.3. <u>Programme complémentaire</u>	12
6. <u>Description des études</u>	13
6.1. <u>Coûts</u>	13
7. <u>Conséquences financières</u>	14
7.1. <u>Incidences sur le personnel</u>	14
7.2. <u>Charges d'exploitation</u>	14
7.3. <u>Charges d'amortissement</u>	14
7.4. <u>Charges d'intérêts</u>	14
7.5. <u>Revenus supplémentaires</u>	14
7.6. <u>Incidences sur le budget de fonctionnement</u>	14
8. <u>Calendriers prévisionnels</u>	15
8.1. <u>Av. du Prieuré 2a (rénovation et transformation)</u>	15
8.2. <u>Collège Arnold Reymond (création de 3 classes et 2 salles d'appui)</u>	15
9. <u>Développement durable</u>	16
9.1. <u>Dimension économique</u>	16
9.2. <u>Dimension environnementale</u>	16

9.3. Dimension sociale	16
10. Communication	17
11. Programme de législature	17
12. Conclusions	18

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'étude du patrimoine immobilier de

CHF 660'000.00 TTC

destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de rénovation, de transformation et de mise en valeur du bâtiment Prieuré 2a. Ces études doivent permettre d'assainir le bâtiment et d'y développer un programme public mixte comprenant la Bibliothèque de Pully et un espace d'accueil centralisé de l'administration.

2. Préambule

2.1. Contexte urbain et architectural

Le site du Prieuré résulte de près de 2'000 ans de constructions, de démolitions et de transformations, allant des vestiges spectaculaires d'une villa gallo-romaine à des restaurations néo-médiévales du milieu du XX^e siècle. Le bâtiment dominant de cet ensemble exceptionnel, le Prieuré 2a, était le centre fortifié d'un important domaine viticole, propriété de l'abbaye bénédictine de Payerne.



Bâtiment historique nord (Prieuré 2a)

En 2014, les analyses archéologiques ont permis de placer la construction de ce grand bâtiment (5'500 m³ sans la toiture) à l'époque des comtes de Savoie, entre le XIII^e siècle et 1415, et non au XVI^e siècle, comme admis jusqu'à présent. Hormis certains châteaux forts ou lieux de culte, il s'agit de l'un des plus grands édifices vaudois de cette période.

L'intégralité du gros œuvre jusqu'à la corniche, soit les murs de façade et de refend, ainsi que presque tous les solivages, sont antérieurs à l'an 1415. Certains plafonds moulurés sont parmi les plus anciens du Canton. Si les aménagements intérieurs historiques ont presque tous disparu, les travaux de réhabilitation prévus en révéleront certainement (peintures murales, sols et plafonds actuellement doublés). Leur mise en évidence permettra de les documenter, de les protéger, voire d'en mettre en valeur certains dans le cadre du projet. Quant aux façades, elles montrent encore une quinzaine de baies médiévales.

L'ensemble bâti du site du Prieuré est composé de trois corps de bâtiment : le volume majeur d'origine médiévale (Prieuré 2a), celui du bâtiment administratif (Prieuré 2), au sud, datant de 1931 et l'église, bâtie en continuité et restaurée à la suite de l'incendie qui l'a frappée en 2001. Ces trois bâtiments s'organisent autour d'une cour intérieure délimitée à l'ouest par le beffroi et un mur d'enceinte percé d'une porte principale et, à l'est, par une construction appelée courtine-est, munie d'un passage en ogive, en vis-à-vis de l'accès principal. Le dispositif est complété, au sud, par un passage couvert, entre l'église et le Prieuré, qui donne accès à l'esplanade dominant le lac.



Bâtiment administratif sud (Prieuré 2)

2.2. Constat urbain et architectural

Cette composition par parties, addition de pièces successives d'époques différentes, confère à l'ensemble une inscription fine dans le contexte et une belle perméabilité vis-à-vis du tissu urbain du bourg de Pully. C'est là une grande qualité de cet ensemble construit qui, de plus, s'inscrit à l'échelle du paysage lacustre de la vallée du Rhône.

Ces caractéristiques urbaines et paysagères dénotent la vocation d'un bâtiment public majeur de la Ville de Pully et invitent à y développer un programme ouvert à tous les citoyens dont l'accès ne soit pas soumis à une activité commerciale.

Si l'ensemble urbain est de grande qualité, le détail de ses parties imposent des interventions urgentes et conséquentes, tant du point de vue constructif qu'architectural.

Le Prieuré 2a, véritable témoin de l'histoire pulliérane dont l'origine remonte au XIII^{ème} siècle, a conservé la majeure partie de son gros-œuvre médiéval. Il présente des éléments remarquables, notamment la Salle des Vignerons ainsi que des percements de façades médiévaux. D'autres éléments de construction, plus fragmentaires, présentent néanmoins une grande valeur historique. Ses qualités lui valent le classement de monument historique en note *2* au recensement architectural du Canton de Vaud et justifient les efforts importants qu'il faut mettre en œuvre aujourd'hui pour lui rendre un plein usage, en conformité avec les normes constructives actuelles.

En effet, le Prieuré 2a présente, en l'état, des faiblesses structurelles majeures qui imposent des restrictions d'usage, voire la fermeture de certaines salles dont les poutres sont proches de la rupture.

2.3. Obsolescence technique du bâtiment

Le diagnostic technique du bâtiment, appuyé sur des expertises, a mené sans équivoque à la conclusion que les équipements et la structure sont en très mauvais état et qu'ils doivent subir des rénovations importantes et coûteuses (Préavis N°13-2013 du 25 septembre 2013), quelle que soit leur destination future.

L'expertise des techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) démontre qu'elles sont en fin de vie et celle de la physique du bâtiment fait apparaître la présence de remontées d'humidité dans les maçonneries.

Les obsolescences réglementaires sont également patentes ; les mesures de protection incendie sont insuffisantes (compartimentage feu, éclairage de secours, signalisation des voies de fuite), l'amélioration de l'isolation de ces bâtiments permettrait une réduction de la consommation d'énergie d'environ 35 à 40%, alors que des matériaux contenant de l'amiante ont été repérés. Selon la directive de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (ci-après CFST) 6503, ces matériaux situés en degrés d'urgence II et III devront être éliminés avant d'entreprendre des travaux.

L'expertise de la statique des structures montre que plusieurs planchers ne disposent pas de la capacité portante nécessaire et qu'une étude approfondie du point de vue de la sécurité parasismique s'impose.

S'agissant d'un bâtiment emblématique de la Ville, bien noté au patrimoine et ouvert au public, cette situation est pour le moins préoccupante. Des mesures de restriction et d'interdiction de l'utilisation de certains locaux ont été mises en place afin de maintenir l'exploitation à court terme du bâtiment et d'assurer la sécurité des usagers.

Les dispositions applicables sont :

- Norme et directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI 2015) ;
- Recommandations du Bureau de prévention des accidents (BPA) ;
- Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) ;
- Ordonnance sur la protection de l'air (OPair) ;
- Directive de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST N° 6503) ;
- Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et son règlement d'application (RLVLEne) ;
- Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes à mobilité réduite (LHand) ;
- Normes de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA).

2.4. Obsolescence d'exploitation du bâtiment

Les circulations, tant verticales qu'horizontales, sont peu rationnelles et occupent une place excessive au détriment du programme réel. Elles ont été constituées au fil du temps, par additions successives et sans planification préalable. Cette réalité, outre qu'elle est gourmande en surfaces, est difficilement compatible avec les exigences de voies de fuite compartimentées. Pour ces raisons, force est de constater, en regard de l'imposant volume proposé par le bâti, que l'édifice est sous-exploité.

Du point de vue sanitaire, le renouvellement de l'autorisation d'exploitation du restaurant, qui échoit le 30 septembre 2024, a été conditionné à la réalisation de travaux d'assainissement. Si ces travaux ne sont pas entrepris dans les délais, l'Office de la consommation (OFCO) du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation du Canton de Vaud serait en mesure de suspendre son exploitation.

De surcroît, le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Le rez-de-chaussée pour lui-même présente des seuils et des différences de niveaux, les sanitaires ne sont pas adaptés et les vides de passages insuffisants. L'accès aux étages, par des escaliers uniquement et, qui plus est, non conforme aux recommandations, doit impérativement être repensé en vue de l'utilisation du bâtiment par tous les publics, sans discrimination.

Les obsolescences, qu'elles soient techniques ou d'exploitation, doivent être résorbées indépendamment du programme mis en œuvre dans le bâtiment.

3. Démarches entreprises

3.1. Historique des démarches

En 2013, par le préavis d'intention "Rénovation du Prieuré - Bâtiments administratifs sis à l'av. du Prieuré 2 et 2a" (Préavis N°13-2013 du 25 septembre 2013), le Conseil communal ouvrait une réflexion sur l'avenir du site du Prieuré comprenant notamment la transformation du bâtiment du Prieuré 2a.

La nécessité d'intervenir sur le bâtiment qui présentait déjà des signes inquiétants de fatigue de sa structure constructive et de ses techniques a été reconnue, tout comme celle de déplacer le restaurant au vu de l'inadéquation du bâtiment pour un tel programme. Le bâtiment du Prieuré 1 était alors pressenti pour y déménager cet établissement public.

Le concours de projet d'architecture qui en a découlé s'est tenu au cours de l'année 2017 et a identifié le projet lauréat des architectes associés FAZ Architectes de Genève et Garcés, de Seta, Bonet à Barcelone, en décembre 2017.

Conformément au règlement du concours d'architecture, les lauréats ont constitué un groupement de mandataires qui comprend, outre les architectes susnommés, des ingénieurs civils, des ingénieurs en chauffage, ventilation, sanitaire et électricité (CVSE) ainsi qu'un paysagiste. L'ensemble de ces mandataires répond contractuellement du projet sous la forme de la société simple « Le Prieuré ».

Les études ont ensuite été lancées par le préavis de crédit d'étude "Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine" (Préavis N° 12-2018, du 26 septembre 2018).

Au terme de ces études, dans sa séance du 25 mai 2022, le Conseil communal a finalement refusé l'octroi du crédit d'investissement qui aurait permis de mener à terme le projet de transformation du Prieuré 2a (Préavis N° 09-2022, du 25 mai 2022).

Lors des débats qui ont amené à cette décision négative, la question de l'affectation du bâtiment est apparue comme centrale pour le Conseil ; le principe d'un Hôtel de Ville ne faisait pas l'unanimité et le souhait d'un programme public alternatif a été exprimé, tout comme celui du maintien du restaurant. Des recherches d'économies ont été demandées et la démolition du bâtiment du Prieuré 2, suivie de sa reconstruction, a été critiquée.

Ce refus et ces motivations ont amené la Municipalité à redéfinir une stratégie globale sur le site du Prieuré, à repenser l'évolution des activités du centre-ville et les offres de service à la population à même de développer l'animation du centre-ville.

La Municipalité a en outre décidé de surseoir à la démolition du bâtiment du Prieuré 2 en donnant la priorité à la mise aux normes et à la transformation du Prieuré 2a qui ont été identifiées par le Conseil comme des nécessités indiscutables. Le projet, ainsi limité à l'intervention sur le Prieuré 2a, est conforme au plan d'extension partiel « Village de Pully » et ne demande plus l'adoption du nouveau plan d'affectation « Prieuré - Villa romaine », lequel est donc reporté, en l'état.

Suite à ces analyses, il a été demandé aux mandataires architectes et ingénieurs une étude de faisabilité comparative entre deux options de programme pour le Prieuré 2a. L'une maintenait un restaurant redimensionné au rez-de-chaussée et proposait de loger la Bibliothèque de Pully dans les étages. L'autre développait un espace d'accueil centralisé de

l'administration réunissant l'Office de la population (ci-après OPO) et le Greffe municipal au rez-de-chaussée, complété par la bibliothèque communale dans les étages.

Pour répondre aux souhaits d'économie exprimés par le Conseil communal, l'ampleur du programme a été réduite pour ne plus occuper l'espace de la toiture, sous les combles du bâtiment. Au besoin, un projet pourra toujours y être développé dans un deuxième temps.

Au delà de la question du programme, du point de vue de la physique du bâtiment, cette option qui conserve des combles froids est souhaitable. Elle a l'aval de la division Monuments et sites du Canton de Vaud, car elle assure les meilleures conditions de pérennité de la charpente en bois qui profitera d'une ventilation optimale.

Il est à noter que dans le périmètre d'intervention défini pour la transformation du Prieuré 2a, l'aile dite de la « courtine-est » qui lie le bâtiment au Prieuré 2 n'a pas été prise en compte, car elle est fonctionnellement rattachée à ce dernier. La salle de paroisse, ainsi qu'une partie d'archives qui s'y trouvent ne sont donc ni concernées, ni transformées par le présent projet.

3.2. Conclusions de l'étude de faisabilité programmatique

L'étude programmatique a confirmé ce qui était pressenti depuis 2013 au sujet du restaurant et de l'inadéquation du bâtiment pour le recevoir. La disposition des murs existants, la taille des espaces cloisonnés, le faible éclairage naturel des locaux sont autant de contraintes disqualifiantes pour une bonne exploitation d'un établissement public. Du point de vue de l'animation du centre-ville, son interaction avec l'espace public est relativement faible au vu des modestes percements de sa façade côté rue.

Par ailleurs, la nécessité d'excaver une partie du sous-sol pour y mettre les locaux techniques et sanitaires, outre qu'elle risque de fragiliser les murs de pierre, fait craindre la mise à jour de probables vestiges archéologiques qui pourraient compromettre le projet, étant acquis que des fondations de la Villa romaine passent sous le Prieuré (voir le relevé dans les documents en annexe).

De plus, l'importance des techniques liées à un restaurant et la nature invasive des gaines techniques sont peu compatibles avec le respect des éléments répertoriés d'un bâtiment classé monument historique en note *2* au recensement architectural du Canton de Vaud.

En effet, la cuisine et la salle du restaurant nécessitent des sections de gaines de ventilation importantes qui devront traverser des poutres historiques, un séparateur à graisse impacte le sous-sol archéologique et deux monoblocs sont indispensables dans les combles et imposent des renforts structurels importants.

Du point de vue des coûts, l'estimation au stade de l'étude de faisabilité fait apparaître un coût global arrondi de CHF 11'000'000.00 pour le bâtiment du Prieuré 2a abritant un restaurant et une bibliothèque dans les étages et un coût comparable de CHF 9'200'000.00 pour le même bâtiment avec un espace d'accueil centralisé de l'administration et une bibliothèque dans les étages.

En conclusion et en croisant les arguments techniques, financiers et patrimoniaux autant que ceux liés à l'exploitation du bâtiment, il ne semble pas raisonnable de maintenir un programme de restaurant dans le bâtiment du Prieuré 2a.

L'analyse point par point des avantages et des inconvénients des deux options étudiées est produite en annexe du présent préavis (cf. : annexe 1 Analyse des options de l'étude programmatique pour le Prieuré 2a).

4. Programme du Prieuré 2a

Au terme de l'étude de faisabilité programmatique, la Municipalité est convaincue que la meilleure option à prendre pour l'affectation des espaces du Prieuré 2a après assainissement est un programme public mixte qui propose :

- au sous-sol, locaux techniques et archives OPO (sans excavations nouvelles) ;
- au rez, service de l'OPO, réception du Greffe municipal et réception de la Bibliothèque ;
- au 1^{er} étage, bibliothèque adultes (170 m²), salle de médiation (Salle des Vignerons) ;
- au 2^{ème} étage, ludothèque (80 m²), bibliothèque jeunesse (90 m²) et enfants (30 m²), administration (55 m²) ;
- aux combles, aucune installation (non chauffé).

Cette répartition du programme de la Bibliothèque est indicative, sous réserve des développements du projet que le préavis précisera.

Dans son emplacement actuel, la Bibliothèque totalise 470 m² ; elle disposera de 546 m² au Prieuré 2a (cf. : annexe 2 _ Livret de présentation de l'étude programmatique pour le Prieuré 2a).

4.1. Programme de bibliothèque

La Bibliothèque de Pully est plus qu'un simple dépôt de livres à emprunter. A l'heure actuelle, une bibliothèque se définit de plus en plus comme un lieu de rencontres et d'échanges. Un lieu accessible gratuitement qui a la particularité de fédérer tous les âges, des enfants aux aînés, tous les centres d'intérêts, des romans aux ouvrages scientifiques et qui oblitère les catégories sociales.

La Bibliothèque de Pully organise des activités et des événements pour les enfants et les adultes. Son catalogue déborde également du cadre du livre et s'ouvre aux supports numériques pour aborder les films, la musique, le théâtre, la danse et l'actualité.

La Bibliothèque peut être vue aujourd'hui comme un véritable lieu de médiation culturelle et se double d'une ludothèque.

En s'établissant au Prieuré, au cœur du Bourg de Pully, en son centre historique, la Bibliothèque trouvera ici un statut fort de bâtiment public. Elle y gagnera un véritable espace de médiation dédié avec la Salle des Vignerons, le plus bel espace du Prieuré qui pourra autant accueillir des conférences, des performances que des ateliers et favoriser les rencontres.

De nouvelles synergies avec les acteurs du centre ville (restaurants, commerces) et les événements culturels qui s'y déroulent sont autant d'occasions d'atteindre de nouveaux publics pour la Bibliothèque, et cela en accord avec le programme de législation 2021-2026.

Une bibliothèque est l'un des rares espaces publics qui échappe à toute visée commerciale. Dans ce sens, c'est un symbole fort d'ouverture, de liberté et de partage.

L'offre culturelle de la Ville de Pully sera dynamisée par l'installation de la Bibliothèque au centre et par les possibilités de médiation que permettra la mise à disposition de la Salle des Vignerons. Cette dernière pourrait être également disponible pour d'autres manifestations, activités culturelles ou associatives ponctuelles.

Le programme ainsi défini sera un vecteur d'animation du centre et du Bourg.

4.2. Accueil centralisé de la population

L'OPO et le Greffe municipal sont deux entités très en lien avec la population pulliérane. Réunir ces deux guichets représentera pour les citoyens une simplification dans leur approche de l'administration. Ils trouveront là une adresse unique pour être reçus, renseignés ou réorientés, le cas échéant.

Cette option permettra de renforcer un accueil humain personnalisé et physique, à l'heure où le sentiment d'affaiblissement du service public domine.

Les surfaces libérées au Prieuré 2 seront réaffectées.

4.3. Aspects architecturaux

Le projet se limitera à adapter le bâtiment à son nouvel usage. L'aspect du Prieuré 2a n'en sera pas modifié et aucun nouveau percement n'interviendra, ni dans sa façade, ni dans sa toiture, ceci en étroite coopération avec la Division monuments et sites de l'Etat de Vaud qui suivra attentivement le projet de rénovation de cette construction en note *2*.

Les fenêtres en chêne seront remplacées. Dans la mesure où les façades et la toiture ne peuvent pas être isolées de manière optimale au vu de leur caractère historique, un effort d'isolation est requis au niveau des vitrages (arbitrage entre les exigences des services de l'énergie et des monuments et sites) et du plancher des combles. Elles seront remplacées avec des croisillons. L'aspect de la toiture du bâtiment historique sera préservé.

4.4. Aspects techniques

4.4.1. Protection incendie

Le projet devra remédier aux déficiences de protection incendie.

Le compartimentage et la sécurisation des voies d'évacuation en sont les principes de base. La résistance au feu des parois et du système porteur donnant sur les couloirs de fuite sera mise en conformité, les portes des locaux existants remplacées par des portes anti-feu de type EI 30 et les revêtements combustibles des parois et plafonds des voies d'évacuation supprimés.

4.4.2. Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap

Actuellement, les bâtiments du site du Prieuré ne sont pas accessibles aux personnes en situation de handicap.

Le projet comprendra l'aménagement d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la création d'un ascenseur, des parcours sans obstacle, ainsi que l'aménagement de commodités adaptées.

4.4.3. Désamiantage

La problématique de l'amiante est identifiée dans un rapport de mandataire spécialisé et sera prise en compte lors de la mise en œuvre du projet. Lors des travaux, un assainissement sera exécuté, conformément à la directive de la CFST. Cette dernière définit les exigences à remplir pour les travaux d'assainissement.

4.4.4. Aspects énergétiques et standards visés

Le projet permettra d'améliorer, dans la mesure du possible, la valeur thermique du bâtiment historique du Prieuré, compte tenu des importantes contraintes patrimoniales d'un bâtiment inscrit en note *2* à l'inventaire cantonal. Il s'agit essentiellement de l'isolation thermique du plancher des combles, mais aussi du remplacement des anciennes fenêtres par des fenêtres isolantes.

Eu égard aux recommandations des Monuments et Sites, la surface de capteurs solaires photovoltaïques sera limitée à une portion de toiture au sud, non visible depuis le sol, permettant ainsi de répondre partiellement aux exigences minimales de la Loi vaudoise sur l'énergie.

5. Conséquences du choix de l'affectation retenue et projets liés

5.4.1. Collège Arnold Reymond

Une étude de projection démographique a fait apparaître à l'automne 2022 que l'accroissement de la population des écoliers pulliérans s'accélérait. Ces besoins scolaires accrus impliqueront des nouvelles constructions à moyen terme mais ils imposent, à court terme, de densifier les sites existants dans la limite des droits à bâtir disponibles.

Un potentiel de densification a été identifié au Collège Arnold Reymond pour trois classes d'enseignement normalisées et deux petites salles d'appui à la place de la Bibliothèque de Pully qui s'y trouve actuellement.

Le projet de programme public mixte au Prieuré 2a, avec la Bibliothèque sur deux étages, permet ainsi de répondre idéalement aux besoins scolaires en apportant une solution pour la rentrée 2027-2028 (cf. chapitre 8, « Calendriers prévisionnels » du présent préavis).

5.4.2. Avenue du Prieuré 1

Le choix des locaux au rez-de-chaussée du Prieuré 1 pour y déménager le restaurant présente plusieurs avantages. Tout d'abord, ils sont idéalement situés, en plein centre, sur une rue dont la rénovation des aménagements piétonniers sera bientôt achevée, les trottoirs élargis et plantés d'arbres. Ils disposent idéalement d'arcades couvertes sur la rue piétonne du Prieuré et ce sont les seules surfaces disponibles au centre qui dénotent ces qualités.

L'étude qui vient de se terminer démontre la possibilité d'y installer un restaurant d'environ 90 places pour un coût estimé par l'étude de faisabilité de CHF 1'650'000.00, pour autant que la Municipalité et le Conseil communal souhaitent conserver un établissement public communal au centre-ville. Le mode de financement du projet n'est pas défini à ce stade ; un investissement mixte privé-public pourrait être envisagé. A défaut, ces surfaces pourraient être destinées à une activité commerciale contribuant à la vitalité du centre-ville.

Les bureaux de l'OPO, qui occupent actuellement cet espace, seraient idéalement situés au rez d'un bâtiment public tel que celui du Prieuré 2a. Avec le Greffe municipal, il s'agit du programme administratif le plus en lien avec le public.

Afin d'éviter un double déménagement de l'OPO, l'aménagement éventuel d'un restaurant n'interviendrait qu'après les travaux de rénovation du Prieuré 2a, impliquant la fermeture du restaurant pour environ trois ans. Il semble dès lors prématuré que le Conseil communal se prononce sur cet aspect du projet. Un crédit d'étude pour l'aménagement des surfaces libérées au Prieuré 1 sera soumis au Conseil communal ultérieurement.

La Direction de la jeunesse et des affaires sociales (DJAS) et le Service des systèmes d'information (SSI) conservent leur localisation actuelle au premier et au deuxième étage du Prieuré 1.

5.4.3. Programme complémentaire

Dans le programme initial, à l'origine du concours d'architecture, trois affectations actuellement sises au Prieuré 2a trouvaient à se relocaliser dans le projet global « Hôtel de Ville – Villa romaine » mais doivent désormais trouver un nouvel emplacement. Il s'agit de la salle de la Municipalité, du local de répétition du Corps de musique de Pully et son école de musique ainsi que du local de vente et de dégustation de la cave communale.

Plusieurs localisations possibles sont identifiées et seront évaluées dans le cadre de ce préavis. Leur mise en œuvre sera liée au crédit d'investissement du Prieuré 2a, en mars 2024.

6. Description des études

En référence aux phases d'études SIA 31-32-33, le présent préavis porte sur les mandataires et les prestations suivantes :

Coût déterminant estimé provisoirement CHF 6'000'000.00 HT (CFC 1 à 4).

Pour mémoire, le coût déterminant n'est pas le coût global des travaux. Il ne comprend pas les divers honoraires des intervenants, la TVA, les taxes et assurances, les frais de notaire, de justice et d'indemnisation, ni les frais d'acquisition de terrain, de droits ou de concours d'architecture.

Les études des phases SIA 31 à 33 s'inscrivent dans la poursuite du mandat attribué au pool de mandataires à l'issue du concours d'architecture. Cette procédure est conforme à la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD).

Le coût des prestations tient compte des études déjà engagées et correspond à environ 45 % des honoraires d'architectes que représenteraient un tel projet sans études préalables. Une part importante des prestations déjà accomplies est ainsi valorisée.

6.1. Coûts

SIA	Désignation des prestations	Montant CHF TTC	
31-33	Développement du projet Pool de mandataire	389'500.00	
	Etudes préliminaires <ul style="list-style-type: none"> • Architecte • Ingénieur CVS • Ingénieur E • Ingénieur civil • Frais de reproduction et débours 	246'240.00 29'952.00 22'970.00 72'988.00 17'350.00	
31-33	Bamo <ul style="list-style-type: none"> • Pilotage du projet, suivi des mandataires 	70'000.00	70'000.00
31-32	Vérifications techniques <ul style="list-style-type: none"> • Relevés et investigations historiques 	15'000.00	15'000.00
31-33	Etudes <ul style="list-style-type: none"> • Spécialiste en protection incendie • Géomètre • Acousticien • Avocat • Expertise historiques bâtiment • Expertise œuvres d'art • Logistique déménagements 	10'000.00 5'000.00 10'000.00 40'000.00 15'000.00 15'000.00 5'000.00	100'000.00
31-33	Frais <ul style="list-style-type: none"> • Taxes communales, émoluments • Frais documentation, maquette, actions de communication • <i>Taxes d'introduction non comptabilisées</i> 	13'000.00 12'000.00	25'000.00
31-33	Provisions et réserves <ul style="list-style-type: none"> • Prestations diverses et imprévues, env. 10% 	60'000.00	60'000.00
31-33	Total arrondi		660'000.00

Les prestations du maître de l'ouvrage assumées par les différentes directions ne sont pas comptabilisées dans l'estimation détaillée des travaux.

7. Conséquences financières

Les études mentionnées dans le présent préavis auront des incidences sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

7.1. Incidences sur le personnel

Le crédit d'études mentionné dans le présent préavis sera coordonné par le personnel actuel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces études.

7.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ne seront pas modifiées par ce crédit d'études.

7.3. Charges d'amortissement

Les amortissements du crédit d'études mentionné dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

Compte	Service	Amortissements annuels
420.3329	Urbanisme	CHF 132'000.00

7.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 2%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 6'600.00 par année.

7.5. Revenus supplémentaires

Ce crédit d'études ne générera aucun revenu supplémentaire.

7.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus du présent préavis sont les suivants :

Intitulés	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements	0.00	0.00	132'000.00	132'000.00	132'000.00	396'000.00
Charges intérêts	6'600.00	6'600.00	6'600.00	6'600.00	6'600.00	33'000.00
Total charges suppl.	6'600.00	6'600.00	138'600.00	138'600.00	138'600.00	429'000.00
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
Total net	6'600.00	6'600.00	138'600.00	138'600.00	138'600.00	429'000.00

8. Calendriers prévisionnels

Sous réserve des procédures, le projet de requalification du site du Prieuré se déroulera selon le programme suivant :

8.1. Av. du Prieuré 2a (rénovation et transformation)

Phases de projet	Echéances
Crédit d'étude, projet et demande d'autorisation (10 mois)	de mars 2023 à janvier 2024
Crédit d'investissement	mars 2024
Permis en force	mai 2024
Début des travaux	juillet 2024
Fin des travaux	juin 2026
Déménagement de la bibliothèque	août 2026

8.2. Collège Arnold Reymond (création de 3 classes et 2 salles d'appui)

Phases de projet	Echéances
Développement du projet (6 mois)	début 2026 à été 2026
Crédit d'investissement	printemps 2026
Début des travaux	été 2026
Fin des travaux	printemps 2027

9. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

Les enjeux du développement durable relatifs à la requalification du site du Prieuré ont été énoncés dans le préavis d'intention présenté au Conseil en séance du 25 septembre 2013. De même, le préavis présenté en séance de Conseil communal du 19 novembre 2014, concernant l'organisation du concours d'architecture, a permis de mettre en évidence les objectifs visés par la Ville de Pully.

L'évaluation présentée ci-après se concentre sur le Prieuré 2a, objet de ce préavis. Il s'agit ici d'évaluer les éléments déterminants liés à la mise en œuvre des objectifs fixés dans le cadre du projet.

9.1. Dimension économique

Le projet de transformation du Prieuré 2a répond aux enjeux du site et aux nécessités du bâtiment tout en respectant les contraintes historiques. Le projet est en adéquation avec les objectifs et les besoins énoncés par la Ville et valorise les potentialités du bâtiment.

Le déménagement de la Bibliothèque permet de répondre aux besoins scolaires à moyen terme en libérant des surfaces au Collège Arnold Reymond qui pourront être affectées à l'enseignement en faisant l'économie de nouvelles constructions.

9.2. Dimension environnementale

Le projet répond aux objectifs du cahier des charges du maître d'ouvrage, il s'inscrit dans la démarche du label Cité de l'énergie adoptée par la Ville de Pully dont les conditions du standard « Bâtiment 2015 » visent à renforcer les mesures en faveur de l'économie d'énergie, de la valorisation des énergies renouvelables, de l'écologie de la construction, du climat intérieur sain et de la sobriété.

9.3. Dimension sociale

Par son intégration équilibrée et son attitude mesurée, le projet contribue à la protection et à la valorisation du patrimoine du site du Prieuré. La qualité du cadre de vie et l'identité du site seront améliorées.

L'implantation des activités publiques (accès public du rez du Prieuré, accueil à la population, déménagement de la Bibliothèque) proposée par le projet offre des relations avec l'espace public qui favoriseront l'animation du centre et l'appropriation du lieu par ses habitants.

L'offre culturelle de la Ville de Pully sera dynamisée par l'installation de la Bibliothèque au centre et par les possibilités de médiation que permettra la mise à disposition de la Salle des Vignerons. Cette dernière sera également disponible pour d'autres activités culturelles ou associatives ponctuelles.

Le projet vient compléter la revalorisation du centre et son animation amorcée avec le projet des nouveaux aménagements urbains de l'av. de la Poste - av. Samson Reymondin.

10. Communication

Les actions de communication relatives au présent préavis ont débuté en novembre 2013 (Communication au Conseil communal N°17-2013 du 20 novembre 2013).

Les prochaines actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec le Service de la communication.

Une attention particulière sera accordée à l'information de la population et des usagers.

11. Programme de législature

La requalification du site du Prieuré s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité :

Convivialité et qualité de vie :

- Renforcer les institutions culturelles et les lieux de rencontres emblématiques.
- Favoriser la création et le développement des espaces de rencontre.

Entretien et rénovation du patrimoine construit et énergie :

- Disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux normes actuelles.
- Maintenir la valeur architecturale et historique des bâtiments communaux.
- Assurer la durée de vie et l'utilisation optimale du bâti communal.
- Investir dans la rénovation énergétique des bâtiments communaux.

Vie sociale et culturelle, sports et loisirs :

- Proposer une offre culturelle de qualité.
- Projet de déplacement de la Bibliothèque au cœur de la ville.
- Atteindre de nouveaux publics en lien avec la Bibliothèque.
- Développer les fonctions de ce lieu dont les activités de médiation culturelles sont en plein essor.
- Libérer des espaces utiles aux besoins scolaires du secondaire.

12. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 01-2023 du 1^{er} février 2023,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'allouer à la Municipalité le crédit de CHF 660'000.00 TTC, destiné à financer la poursuite des études relatives au projet cité en titre, selon le présent préavis, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} février 2023.

Au nom de la Municipalité

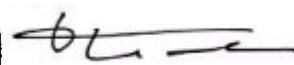
Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexes : Analyse des options de l'étude programmatique pour le Prieuré 2a
Livret de présentation de l'étude programmatique pour le Prieuré 2a

