



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 01-2023

Bâtiment du prieuré 2a

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

Crédit demandé CHF 660'000.00

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

La commission ad hoc chargée d'examiner le préavis n° 01-2023 s'est réunie le jeudi 2 mars dans les locaux de la Damataire entre 18h30 et 21h45.

Elle était composée de Mesdames Valentine Cardis (Vert.e.s) et Sophie Cuendet Du Roy (VL) et de Messieurs Jean-Robert Chavan (UP), Julien Conus (PS), Jean-Marc Duvoisin (PLR), Dominique Favre en remplacement de Tristan Gratier (PLR), Quentin Roubaty (Vert.e.s), Bertrand Yersin (UDC) et de son président-rapporteur Yassin Nour (PS).

La Municipalité était représentée par Monsieur le Syndic, Gil Reichen, Monsieur le Municipal Lucas Girardet (DUE), Monsieur le Secrétaire municipal Philippe Steiner et Monsieur Jean-Gilles Décosterd (Adjoint DUE)

Préambule

Ce préavis est la dernière étape en date d'une longue procédure initiée il y a une décennie et dont l'objectif est de préserver et restaurer l'ensemble bâti que constitue le Prieuré. Une démarche cohérente de restauration de l'ancien bâtiment, de démolition et reconstruction du bâtiment plus récent et d'intégrer le musée de l'Archéolab qui abrite notamment les vestiges de la Villa romaine, avait donc été menée il y a quelques années.

Cette première démarche visant à attribuer au bâtiment une affectation essentiellement administrative, à savoir un hôtel de ville, a longtemps été retenue mais le législatif communal a décidé par la suite que cette affectation n'était plus la plus adéquate. Des questions financières ont aussi été invoquées au vu du coût de l'ensemble du projet.

Présentation de la part de la Municipalité

Bâtiment concerné

Le préavis tel que présenté se focalise donc sur le bâtiment du Prieuré 2a uniquement et laisse de côté pour l'instant le bâtiment du Prieuré 2. Autrement dit et afin de satisfaire au mieux les demandes du Conseil, elle focalise les démarches sur ce qui est aujourd'hui le plus urgent, à savoir l'ancien bâtiment.

Dans la situation actuelle, ce bâtiment reste dans la nécessité absolue d'être rénové, vu l'état de ses structures. La Municipalité a bel et bien entendu la volonté du Conseil que le bâtiment soit aussi dédié à la population et a donc repensé son affectation. Elle exprime aussi sa volonté de valoriser et garder le plus possible les études déjà effectuées dans le cadre des précédents préavis. En plus du bâtiment sud, les combles n'ont pas non plus été intégrées dans le projet d'études de la Municipalité. La Municipalité a voulu rester le plus possible à l'écoute du Conseil mais peu de propositions alternatives lui ont été formulées.

Démarche de la Municipalité

Il n'existe, à ce jour, pas de possibilité légale pour proposer dans le même préavis plusieurs alternatives différentes et le crédit d'études est en l'état la manière choisie par la Municipalité pour que le Conseil se détermine sur le choix proposé.

Affectation proposée du bâtiment

La présence des bureaux de l'office de la population et du greffe dans le bâtiment du Prieuré 2a est vue comme une nécessité par la Municipalité car la population pulliérane les fréquente souvent. Le choix de mettre la bibliothèque communale présente également deux avantages : celui de renforcer la fréquentation du bâtiment par la population et de dynamiser ainsi le site du Prieuré, et celui de créer cinq salles de classe supplémentaires au Collège Arnold Reymond, qui est en situation de sous-capacité. Un membre de la commission considère cependant que l'affectation de bibliothèque ne met pas suffisamment en valeur le bâtiment et ne contribue pas à son rayonnement en dehors de Pully. Selon la Municipalité, ce bâtiment n'est aujourd'hui pas le centre d'attraction le plus important de la commune et il est donc difficile de penser qu'il pourrait l'être un jour.

Le crédit d'études tel que demandé est le résultat d'une étude de faisabilité ; il ne présente pas un projet mais permet de voir si un programme peut tenir dans le bâtiment. Deux programmes alternatifs sont proposés : l'un avec maintien d'un restaurant (évalué à 11'000'000 CHF), l'autre sans ce maintien (évalué à 9'200'000 CHF). Le programme sans restaurant est celui qui a le moins d'impact sur le bâtiment, ce qui n'est pas le cas d'un programme qui intègre le maintien du restaurant. Le programme sans restaurant propose par ailleurs une affectation réversible du bâtiment ; l'assainissement est nécessaire mais le programme peut être modifié à l'avenir. Chacun des deux programmes inclut une rénovation de toutes les infrastructures du bâtiment.

Aspects financiers

En l'état actuel, par rapport à un tout nouveau projet, 55% d'économies sont effectuées dans le cadre des études. En effet, la Municipalité a décidé de confier au même groupe de mandataires ces études que celui qui s'est chargé des précédentes études. Une partie des précédentes études a donc pu être récupérée et ainsi limiter leurs honoraires à 45% de ce qu'ils auraient été s'ils avaient mené une étude complètement nouvelle. Le coût du projet dans sa totalité est supérieur au coût déterminant, qui sert de base de calcul pour déterminer les honoraires dans le cadre de ce crédit d'études. Ainsi, le coût total du projet avec l'option qui ne garde pas le restaurant se monte à 9'200'000 CHF, avec le restaurant celui-ci se monte à 11'000'000 CHF et finalement le coût déterminant pour effectuer le calcul des honoraires est évalué à 6'000'000 CHF.

Si instinctivement nous voulons comparer les coûts des projets avec et sans maintien du restaurant dans le bâtiment du Prieuré 2a en prenant le coût évalué à 11'000'000 CHF pour un projet qui garde le restaurant dans les anciens murs du bâtiment, celui évalué à 9'200'000 CHF pour le projet sans le restaurant auquel nous ajouterions le coût évalué à 1'600'000 CHF pour un réaménagement du restaurant dans les locaux actuels de l'office de la population, c'est oublier un point. En effet, le mode de financement du restaurant n'est pour l'instant pas défini. Et le Conseil communal pourrait ultérieurement décider de renoncer au maintien d'un restaurant communal, raison pour laquelle la Municipalité souhaite dissocier les deux objets.

La Municipalité indique que le déménagement de la bibliothèque et son aménagement mobilier est déjà compris dans le budget. En revanche, les coûts liés à la création des nouvelles salles de classes à l'Arnold Reymond et leur aménagement immobilier ne sont pas inclus dans ce budget, ni connus à ce stade et feront l'objet d'un préavis distinct.

La Commission des finances a aussi examiné les coûts concernant les études et expertises historiques et œuvres d'art et s'est demandée si certaines d'entre-elles avaient déjà été effectuées il y a quelques années. Ces études pour expertises historiques et œuvres d'art, comme celles concernant les honoraires d'avocats, sont des provisions et ne seront peut-être pas dépensées espère la Municipalité.

L'affectation en bibliothèque a un impact sur la nécessité d'avoir une plus grande résistance sur les dalles et cette modification nécessaire de la solidité des dalles a aussi un impact sur les coûts des honoraires et donc du crédit d'études car les précédentes études n'avaient pas calculé la solidité des structures pour un tel poids.

Examen du préavis et débat

Les expertises concernant les structures et notamment les structures en bois, soulignées par un commissaire, ont été menées dans les études d'avant-projet. Les mandataires ont mené un projet général, y compris une consolidation des structures. Les expertises ont donc été menées sur les structures dans le cadre du premier projet et dans le cadre du projet tel que présenté actuellement. Un double diagnostic a donc été mené et ce en collaboration avec les monuments historiques.

L'affectation du bâtiment qui ne soit pas conditionnée à une activité commerciale est soulignée par la Municipalité comme étant une affectation à distinguer d'un accès public. Des membres de la commission s'interrogent sur le fait que cette vision de la Municipalité ferme le débat avant même son ouverture sur la question. L'interdiction d'une activité commerciale risque de pénaliser l'attractivité du lieu selon les membres susmentionnés. La présence de lieux de restauration est un élément fondamental à l'attractivité d'un lieu de manière générale. La Municipalité précise aussi que la présence de commerces est un pendant fondamental aux lieux de restauration pour dynamiser l'attractivité d'un lieu.

Le coût total de toutes les précédentes études concernant ce projet, demandé par un membre de la commission, se monte à un peu plus de 3'000'000 CHF sans compter celui-ci mais en y comptant la Villa romaine, qui elle a représenté un coût en études de 300'000 CHF. De même que les études sur le Prieuré prenaient en compte les deux bâtiments, nouveau et ancien.

Le maintien de la cohérence architecturale et urbanistique de tout le site, Villa romaine et Prieuré, est nécessaire selon la Municipalité comme des membres de la commission.

La présence ou pas du restaurant fait l'objet de nombreuses interventions des membres de la commission avec notamment l'idée proposée d'aménager un café qui serait en lien avec la bibliothèque et la ludothèque. La Municipalité a examiné l'idée d'aménager un café suite à la séance avec la Commission des finances. La faisabilité est envisageable sur le plan technique. L'excavation en sous-sol étant invoquée par la Municipalité comme un frein financier et technique (du fait des possibles vestiges romains sous-jacents) pour l'affectation en restaurant, le café semble donc ici être un bon compromis. L'affectation des surfaces a été optimisée, en fonction du plan alternatif proposé, et ce notamment les halls. Une terrasse pourrait de même être déployée sur la place.

La Municipalité propose d'aménager, selon le plan indicatif présenté, un café en rez-de-chaussée dans le coin nord-est. L'idée d'un café littéraire est notamment mentionnée par des membres de la commission. Un membre de la commission considère cependant que le maintien du restaurant à la place du café représente un investissement et pas un coût. Concernant les sous-sols nécessaires pour un restaurant, ceux existants actuellement ne suffisent plus pour un nouveau restaurant selon les nouvelles normes en matière d'hygiène et de sécurité notamment. De plus les contraintes techniques liées au restaurant, et non au café, n'ont pas été présentées et donc pas non plus validées par les monuments historiques. Un membre de la commission s'interroge sur l'opportunité d'une localisation, par la suite, du restaurant de l'autre côté de la rue. La localisation de l'office de la population dans les murs du bâtiment du Prieuré 2a est, au sens de la Municipalité, nécessaire pour permettre de réaffecter les locaux actuels de l'office de la population afin de donner plus d'activité dans la zone. Cette affectation n'est pas limitée à celle d'un restaurant et cela pourrait tout à fait être des commerces de proximité.

Dans le cas où le rez-de-chaussée serait occupé uniquement par l'office de la population, des membres de la commission se demandent s'il ne serait pas opportun d'inverser les programmes et mettre la bibliothèque au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et l'office de la population au 2^{ème} étage. Cette question s'est posée par les mandataires lors de l'étude de

faisabilité mais n'a pas été retenue car la bibliothèque ne tient de toute manière pas sur un seul étage. De plus, le maintien de l'office de la population est cohérent avec ce qui sera encore au Prieuré 2a.

Un membre de la commission s'interroge sur l'opportunité de déplacer la bibliothèque de son lieu actuel. La Municipalité rappelle la nécessité absolue de ce déplacement pour la libération que cela signifie au profit de l'aménagement de cinq nouvelles salles de classe au Collège Arnold Reymond. Le reste de la commission partage largement l'avis de la Municipalité et soutient la nouvelle localisation de la bibliothèque.

Il est très probable que tout le mobilier de l'actuelle bibliothèque déménage avec les livres dans sa prochaine localisation, comme le souhaitent les membres de la commission.

Les coûts liés aux déplacements secondaires (Salle de Municipalité, local de dégustation, corps de musique, école de musique et fanfare) n'ont pas encore été chiffrés. Les travaux liés à ces déplacements ne sont pas considérés comme étant significatifs. Un membre de la commission craint les effets financiers qui pourraient survenir en cascade. La Municipalité précise que tous les coûts financiers qui surviendront seront explicitement présentés lors du crédit d'ouvrage si le crédit d'études est accepté. Un des membres de la Commission émet le vœu que la Municipalité puisse présenter à l'avenir des projets qui permettent aux membres du Conseil de se faire une opinion sur base d'une vision financière globale, leur « saucissonnage » créant un inconfort et alimentant les craintes et réticences des membres du Conseil communal.

Le standard « Bâtiment 2015 » est comparable au standard DGNB, il s'agit d'un ensemble de mesures qui certifient des économies d'énergie et également l'énergie grise ou le confort et le climat intérieur.

La commission ad hoc a pu prendre connaissance du préavis positif de la Commission des finances par 8 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention à propos des conclusions de ce préavis.

La commission, à l'unanimité, suite aux débats et suite à ceux qui ont eu lieu en commission des finances et qui ont permis de prendre connaissance du document présentant une affectation alternative avec un café, émet le vœu d'étudier l'aménagement d'un espace de café / bar au rez-de-chaussée.

Vote sur les conclusions du préavis :

La commission, par 7 voix pour et 2 voix contre, approuve les conclusions du préavis.

Yassin Nour, 9 mars 2023.



Rénovation du Prieuré de Pully

Etude de faisabilité DUE - Variante 1

Prieuré
Rez-de-chaussée

Dessiné: CJ
Contrôlé: -
Date : 02.03.2023

Plan n°: 01
Echelle: 1:200
Format : A4



Ch. de la Damataire 13
1 0 0 9 P u l l y
0 2 1 / 7 2 1 . 3 1 . 1 1
d u e @ p u l l y . c h