

ville de pully

Municipalité

## Préavis N° 12 - 2018 au Conseil communal

**Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine**

**Demande de crédit d'étude**

**Crédit demandé CHF 2'220'000.00**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- **Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,  
M. G. Reichen, syndic**
- **Direction des domaines, gérances et sports,  
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale**
- **Direction de l'urbanisme et de l'environnement,  
M. Leuba, Conseiller municipal**

Pully, le 9 mai 2018

## Table des matières

<b>1. Objet du préavis</b>	<b>4</b>
<b>2. Préambule</b>	<b>4</b>
<b>3. Rappel du contexte</b>	<b>5</b>
3.1. Diagnostic et proposition de rénovation	5
3.2. Démarches accomplies à ce jour	6
3.3. Programme des locaux	6
3.4. Pourquoi ce projet pour le Prieuré ?	7
<b>4. Résultats du concours d'architecture</b>	<b>8</b>
4.1. Procédure	8
4.2. <b>Projet lauréat</b>	<b>8</b>
4.2.1. Hôtel de ville	8
4.2.2. Villa romaine	9
4.2.3. Place d'Obernai	9
<b>5. Etude des projets</b>	<b>9</b>
5.1. <b>Réalisation par étapes</b>	<b>9</b>
5.1.1. Hôtel de ville	9
5.1.2. Villa romaine	10
5.2. <b>Locaux provisoires</b>	<b>11</b>
5.3. <b>Coûts estimatifs des bâtiments</b>	<b>11</b>
<b>6. Montant des honoraires : description des prestations et aspects financiers</b>	<b>12</b>
6.1. Suite des démarches : études d'architecture pour l'Hôtel de Ville et la Villa romaine	12
6.2. Hôtel de ville	13
6.3. Villa romaine	15
6.4. Projets « liés »	15
6.5. Récapitulatif des coûts des prestations	16
<b>7. Calendrier prévisionnel</b>	<b>17</b>
<b>8. Développement durable</b>	<b>17</b>
8.1. Capacité économique	18
8.2. Responsabilité environnementale	18
8.3. Solidarité sociale	18

<b>9. Communication</b>	<b>19</b>
<b>10. Programme de législature</b>	<b>19</b>
<b>11. Conclusions</b>	<b>20</b>

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

## 1. Objet du préavis

---

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

**CHF 2'220'000.00**

destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de ville et d'assainissement et d'extension de la Villa romaine.

## 2. Préambule

---

Le présent préavis fait suite aux préavis « N°13-2013 - Préavis d'intention - Rénovation du Prieuré - Bâtiments administratifs sis à l'av. du Prieuré 2 et 2A » et «N°22-2014 - Création d'un Hôtel de ville - Assainissement et extension de la Villa romaine - Requalification des espaces publics - Elaboration d'un plan de quartier - Organisation d'un concours de projet d'architecture - Crédit demandé CHF 830'000.00 » qui ont conduit au concours d'architecture, lequel a abouti fin 2017. Il a été décidé d'organiser un seul concours d'architecture pour ces 2 bâtiments pour plusieurs raisons :

- ils sont très proches géographiquement et constituent ensemble le cœur historique de la Ville ;
- ils sont appelés à former un ensemble urbain autour de la future place d'Obernai ;
- ils nécessitent tous les deux des interventions importantes à court-moyen terme.

A ce titre, les résultats du concours se sont avérés concluants en apportant une vision de l'ensemble et en assurant ainsi une bonne coordination entre les différentes réalisations projetées.

La Municipalité a cependant décidé de procéder par étapes distinctes pour les deux objets. La priorité est donnée au développement de l'Hôtel de ville avec une demande de crédit d'études comprenant l'avant-projet, le projet et les appels d'offres. Lorsque ces études seront abouties, la Municipalité sera en mesure d'adresser à votre Conseil une demande de crédit pour la réalisation.

Pour la Villa romaine, le présent crédit d'étude comprend uniquement l'avant-projet, afin de préciser les intentions architecturales portant sur l'assainissement du bâtiment, abritant les vestiges et son extension. Il s'agit également de préciser le contenu muséal envisagé, tout comme les conditions d'exploitation du site.<sup>1</sup>

### 3. Rappel du contexte

---

#### 3.1. Diagnostic et proposition de rénovation

Le diagnostic technique des bâtiments du Prieuré a mené sans équivoque à la conclusion qu'ils sont en très mauvais état et qu'ils doivent subir des rénovations importantes et coûteuses (cf. préavis N° 13-2013). Leur rénovation est une belle opportunité pour y regrouper les services administratifs de la Ville de Pully, car aucune autre destination crédible ou financièrement supportable n'existe (voir chapitre 3.4).

En l'état, on observe en particulier que les installations techniques sont en fin de vie, que les mesures de protection incendie sont non-conformes et que les structures portantes présentent d'importants défauts statiques. De surcroît, les bâtiments sont dépourvus d'une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Au sujet de la Villa romaine, la Ville de Pully est tenue d'entreprendre d'importants et coûteux travaux pour assainir les vestiges qui se dégradent, en vertu de ses obligations légales en matière de sauvegarde du patrimoine. En effet, la Villa romaine est un monument historique au sens de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et sites (LPNMS), un objet figurant dans le recensement architectural du Canton de Vaud avec la note 1 (seul objet avec cette note à Pully) et un objet figurant à l'inventaire des biens culturels d'importance nationale. Elle bénéficie donc de la protection maximale qui puisse exister pour un monument.

Dès 2010, la direction des musées constate une dégradation de l'état de conservation de la Villa (chaleur et humidité excessives, moisissures, salpêtre, poussières, effritement des murs et perte de mortier, invasions de fourmis et d'araignées). Les expertises et les investigations menées ensuite par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement avec l'aide du laboratoire cantonal d'Avenches indiquent en effet que l'étanchéité et l'isolation des murs ne sont plus assurées. De plus, l'ensemble du réseau de drainage est hors service. Les conclusions du laboratoire mentionnent des moisissures, de l'humidité dans les murs, des remontées d'eau et de sels nocifs (résidus des salages de la place d'Obernai), ainsi que des pertes de mortier. A cela s'ajoute la quasi impossibilité de stabiliser un climat dans les

---

<sup>1</sup> Par souci de simplification, le terme générique « Villa romaine » est utilisé dans le présent préavis. Le terme « ArchéoLab » déjà utilisé actuellement et repris notamment dans le cadre du concours d'architecture concerne l'espace de découverte, lié à la Villa romaine, actuellement localisé à l'av. du Prieuré 4. A terme, « ArchéoLab » sera l'appellation retenue pour qualifier la Villa romaine, les vestiges qu'elle contient et l'espace qui sera réalisé pour accueillir les activités muséales et de médiation.

normes usuelles de conservation (absence de ventilation ou climatisation, des vitrages non adéquats qui laissent passer de la lumière et de la chaleur).

Pour limiter les dégradations, des mesures provisoires sont entreprises dès 2011 déjà : installation de déshumidificateurs, dessalaisons ponctuelles des murs, traitements des moisissures au fur et à mesure, restauration urgente de la fresque de l'entrée, stores retirés et remplacés par des filtres anti UV sur les vitrages, pose d'appareils de surveillance, contrôles et tests réguliers.

De plus, une grande partie des activités de médiation (animations pour les familles, les enfants et les écoles en particulier) a été déplacée dès 2014 à l'av. du Prieuré 4, réservant la zone de la Villa romaine pour les expositions. Il est à noter que depuis le lancement de l'offre d'activités en 2010, la fréquentation n'a cessé d'augmenter : en 2018, l'Archéolab a accueilli plus de 5'000 enfants. Le déplacement de ces activités a permis de moins concentrer le public dans les vestiges et ainsi de mieux contrôler le climat.

### **3.2. Démarches accomplies à ce jour**

Par son préavis d'intention N°13-2013, la Municipalité a informé votre Conseil de sa stratégie d'optimisation des surfaces administratives et de revalorisation du site du Prieuré destinée à rassembler les services administratifs et à créer un lieu central d'accueil et d'information de la population pulliérane.

Par le préavis N°22-2014, le Conseil communal a octroyé les crédits nécessaires à l'élaboration d'un plan de quartier et à l'organisation d'un concours d'architecture pour la création de l'Hôtel de ville, l'assainissement et l'extension de la Villa romaine et la requalification des espaces publics adjacents.

Concernant le plan de quartier « Prieuré - Villa romaine », l'avant-projet a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux dont le préavis favorable a été rendu en juin 2016. Les lignes directrices de cet avant-projet ont été intégrées aux conditions du concours.

Le concours a été lancé début 2017 et les résultats ont été proclamés publiquement le 7 décembre 2017 lors du vernissage de l'exposition des 18 projets rendus qui s'est terminée le 17 décembre 2017. La poursuite de la démarche consiste à développer le projet lauréat recommandé par le jury.

### **3.3. Programme des locaux**

Le programme de l'Hôtel de ville consiste prioritairement à créer un lieu représentatif pour l'accueil de la population et des administrés. Le projet conduira à rassembler dans un même bâtiment les services administratifs de la Direction de l'administration générale et des finances (ci-après DAGF) et de la Direction de la jeunesse et des affaires sociales (ci-

après DJAS). Les services qui offrent une prestation au public bénéficieront d'un accès centralisé et facilité (Greffes, Office de la population, affaires sociales).

En séance du 19 novembre 2014, le Conseil communal a émis les vœux de maintenir la salle paroissiale et l'espace de dégustation de la Vigne au sein du Prieuré.

Afin de maintenir la salle de Paroisse au Prieuré, la solution retenue par la Municipalité consiste à prévoir une salle publique en usage partagé (administration, utilisateurs tiers), facilement accessible depuis l'église et équipée de locaux de service pour l'usage spécifique de cette salle (rangement matériel, office). Ces besoins complémentaires, d'une surface de 110 m<sup>2</sup>, ont été ajoutés au cahier des charges du concours. Le programme administratif et ces besoins complémentaires atteignent la capacité maximale des surfaces disponibles des bâtiments du Prieuré.

Au sujet de l'espace de dégustation de la Vigne, il n'a pas été possible d'ajouter au programme du concours un espace dédié à cette activité. Les surfaces disponibles au Prieuré sont en effet complètement occupées par le programme de l'Hôtel de ville et les besoins complémentaires cités précédemment. Cet espace restera néanmoins localisé au centre de Pully.

Enfin, à terme, la Villa romaine vise à abriter un espace muséal et de découverte des sciences de l'archéologie, à valoriser les vestiges, à développer les activités de médiation et à dynamiser la vie sociale et culturelle du centre.

Concernant les espaces publics adjacents, leur requalification porte sur l'amélioration du cadre de vie, l'appropriation des espaces par la population, la valorisation du patrimoine historique.

### **3.4. Pourquoi ce projet pour le Prieuré ?**

Patrimoine historique d'intérêt régional classé en note 2 au recensement architectural du Canton de Vaud, le Prieuré est associé depuis plusieurs décennies au siège des Autorités. Cet aspect serait perdu avec une autre affectation. Le caractère symbolique incarné par le Prieuré fait de ce bâtiment un édifice emblématique du territoire pulliëran. Il est clairement identifié comme un lieu représentatif des activités administratives de la Ville de Pully au service de sa population. Cette situation du bâtiment historique du Prieuré est typique de plusieurs villes ou communes suisses et vaudoises, par exemple : Morges, Prilly, Yverdon-les-Bains, Vevey, Lausanne, etc. Aujourd'hui, il n'existe aucune alternative rationnelle et plausible opposable à l'affectation administrative. Le Prieuré étant idéalement situé au cœur de Pully, son affectation publique est également renforcée par l'aménagement de la salle de paroisse en relation avec l'esplanade et la réception centralisée en lien avec la place d'Obernai.

Du point de vue économique, l'hypothèse de la localisation de l'administration dans un nouveau bâtiment suppose une forte augmentation des investissements. A ceux nécessaires pour un nouveau bâtiment administratif, s'ajouteraient les investissements de toute façon

indispensables pour le bâtiment historique à rénover, tout cela sans objectif clair d'affectation.

L'ensemble de ces considérations a amené la Municipalité à retenir le projet de la rénovation du Prieuré pour le requalifier en un véritable Hôtel de ville.

---

## 4. Résultats du concours d'architecture

---

### 4.1. Procédure

La Ville de Pully, désireuse de valoriser son patrimoine d'importance régionale en ce qui concerne le bâtiment du Prieuré et d'importance nationale pour les vestiges romains et les fresques, a lancé en procédure sélective, un concours international de projet d'architecture et d'ingénierie, pour la création de l'Hôtel de ville, de l'espace muséal de la Villa romaine et la requalification des espaces publics du site du Prieuré.

Le concours de projets, selon le règlement SIA 142, permet d'obtenir des solutions à un programme défini, dont le maître de l'ouvrage envisage la réalisation et d'identifier des professionnels qualifiés qui seront à même de les réaliser. Le maître de l'ouvrage attribue à l'équipe auteure du projet lauréat le mandat des prestations d'architecte et d'ingénieur.

Simultanément, un concours d'idées visait à donner des grandes lignes pour d'éventuels aménagements futurs sur les terrains situés au Sud du périmètre d'évolution des constructions.

### 4.2. Projet lauréat

Le projet désigné lauréat par le jury s'intitule « Not two, not one », il est l'œuvre des bureaux Garcés - de Seta - Bonet Architectes à Barcelone et FAZ Architectes à Genève.

L'Hôtel de ville et l'espace muséal de la Villa romaine viennent s'inscrire en complétant le bâti existant, avec un souci d'ensemble et en s'attachant à mettre en valeur un tout. Les nouvelles interventions précisent les espaces publics avec des formes urbaines simples. La volumétrie de l'espace muséal de la Villa romaine répond à la Maison Pulliérane et vient cadrer la place d'Obernai tout en offrant un front bâti à l'av. Samson Reymondin. En terme de volumétrie, la partie reconstruite de l'Hôtel de ville complète l'ensemble du Prieuré, la partie ancienne restant dominante et valorisée. De manière générale, la volumétrie des nouveaux bâtiments est bien adaptée à l'échelle du site et garante d'une bonne intégration.

#### 4.2.1. Hôtel de ville

Le projet de l'Hôtel de ville s'insère dans le bâti historique du Prieuré, valorise le Beffroi, reconstruit le bâtiment administratif et complète l'annexe Sud-Est. L'ensemble offre une

organisation rationnelle et bien adaptée aux spécificités du programme, il accueillera la DAGF et la DJAS. Les combles du Prieuré, dont la charpente est mise en valeur, accueillent la salle de Municipalité et des salles de réunion. Les locaux administratifs sont disposés dans les étages. En relation avec les espaces publics, le rez-de-chaussée accueille, côté ville, la réception centralisée et, côté lac, la salle publique ouverte sur l'esplanade de l'Eglise.

#### 4.2.2. Villa romaine

Selon le projet lauréat, ce bâtiment s'organise en deux corps imbriqués. Le premier, rationnel et dominant, offre une entrée clairement exprimée sur la place d'Obernai par une arcade couverte. Il contient à ce niveau l'accueil, le foyer avec la cafétéria et offre une vue plongeante sur les vestiges insérés dans le deuxième corps de bâtiment. Ce volume secondaire reprend de la Villa romaine sa géométrie et son orientation ouverte sur le paysage. A l'étage, sont organisés les expositions temporaires, les espaces de médiation et d'activités pédagogiques. Au rez inférieur, au niveau des vestiges, sont organisés les espaces d'exposition permanente qui s'ouvrent sur un jardin clos.

#### 4.2.3. Place d'Obernai

Au Nord du Prieuré, le projet de nouvelle place réunit le parvis de la Maison Pulliérane et la place d'Obernai avec une matérialité continue offrant un espace public cohérent et à l'échelle des bâtiments qui la délimitent. L'articulation entre l'espace muséal de la Villa romaine, l'Hôtel de ville et l'Eglise révèle, à l'Est du Prieuré, une placette qui valorise les liaisons de mobilité douce souhaitées entre la place d'Obernai, le parking Pré-de-la-Cure, l'esplanade de l'Eglise et la cour de l'Hôtel de ville.

## 5. Etude des projets

---

### 5.1. Réalisation par étapes

La Municipalité propose de réaliser les projets du site du Prieuré en deux étapes, une première étape pour la réalisation de l'Hôtel de ville et une seconde étape pour l'assainissement de la Villa romaine et son extension.

Le concours a permis d'avoir une vision cohérente et d'ensemble du site. Néanmoins, l'analyse menée depuis a démontré qu'un certain nombre d'éléments relatifs à l'espace muséal de la Villa romaine devaient être développés.

#### 5.1.1. Hôtel de ville

Les prestations prévues dans le présent préavis concernent l'étude de l'avant-projet, du projet et des appels d'offre. Les objectifs de ces phases, selon la norme SIA 102, sont pour l'avant-projet l'élaboration, la conception et l'estimation des coûts, pour l'étude du

projet l'optimisation de la conception, des coûts, des délais et demande d'autorisations, pour la phase d'appel d'offres l'élaboration des plans, des descriptifs et le lancement des appels d'offres.

A l'issue de ces prestations, une demande de crédit d'ouvrage pour la réalisation de l'Hôtel de ville pourra alors être adressée au Conseil communal.

### 5.1.2. Villa romaine

Les enjeux liés au site de la Villa romaine sont au nombre de trois. Le premier concerne la conservation préventive des vestiges sur le long terme. Les deux autres visent à valoriser l'investissement structurel par un développement des activités pour le public et la population de Pully, en particulier.

1. Le nouveau bâtiment devra avoir une enveloppe saine et permettre de gérer la lumière, le climat (température et humidité), assainir et dessaler les maçonneries, empêcher toute nouvelle infiltration de sels, drainer les extérieurs, étanchéifier l'enveloppe extérieure. Les nouvelles conditions climatiques devront permettre de préserver les maçonneries, les fresques et éléments architecturaux, ainsi que l'exposition des objets archéologiques découverts à Pully, ce qui n'est pas le cas actuellement.
2. Le nouveau bâtiment permettra de présenter les vestiges au public de la manière la plus optimale qui soit. Il sera alors possible d'exposer les objets et éléments archéologiques découverts sur le territoire de la Commune. Dans la zone attenante aux vestiges, il est prévu de revaloriser le patrimoine historique, archéologique et géographique de Pully en créant un espace muséal de médiation et de découverte du passé local.

Ce passé historique et archéologique extrêmement riche qui s'étend du Néolithique à nos jours présente des particularités uniques et souvent méconnues.

Un accès facilité et agréable aux vestiges et à l'histoire racontée de Pully servira à mieux faire connaître notre histoire aux habitants, aux écoles et aux touristes.

3. Le nouveau bâtiment abritera également les activités (exposition temporaire annuelle et ateliers) déjà en place dans l'ArchéoLab.

L'espace muséal de la Villa romaine a pour objectif de renforcer son attractivité de premier espace suisse de découvertes pédagogiques, des sciences de l'archéologie. Grâce à des expositions ludiques et thématiques, ainsi que par la proposition d'un programme d'activités pour tous les âges, le musée assurera le renouvellement constant de son attractivité.

Les deux programmes, l'histoire de Pully et l'espace pédagogique, seront animés par des moyens narratifs très appréciés aujourd'hui (vidéos explicatives, cartes interactives).

En résumé, les crédits demandés serviront à préciser le projet architectural portant sur l'assainissement du bâtiment abritant les vestiges et son extension d'une part, et à définir de façon détaillée le contenu muséal envisagé, tout comme les conditions d'exploitation du site, d'autre part.

Ces éléments seront présentés ultérieurement au Conseil en détail avec les demandes de crédit pour le projet et les appels d'offres.

## 5.2. Locaux provisoires

Durant le chantier de rénovation du site du Prieuré, il est prévu de déplacer temporairement la salle paroissiale, les locaux de la Municipalité et ceux des archives, qui occupent actuellement le bâtiment Prieuré 2a.

Les montants demandés serviront à étudier des solutions de remplacement provisoire. Si les locaux destinés à les accueillir nécessitent des équipements ou transformations, les crédits nécessaires à ces réalisations seront demandés ultérieurement.

Concernant les bureaux des collaborateurs de la DAGF, qui occupent le bâtiment Prieuré 2, la Municipalité a retenu la solution de les déplacer temporairement à Chamblandes, dans le bâtiment communal sis à l'av. C. F. Ramuz 73a. Des négociations sont en cours avec les locataires qui libéreront probablement le bâtiment dans le courant de l'année 2019.

Il est toutefois envisagé de maintenir une surface de réception du public au centre-ville (locaux propriété de la Ville ou éventuellement à louer).

## 5.3. Coûts estimatifs des bâtiments

Les coûts estimatifs des projets du site du Prieuré et des projets « liés » ont pour objectif de renseigner votre Conseil sur l'importance des investissements qui seront à engager dès 2020. Ces coûts estimatifs sont basés sur l'étude technique d'un économiste de la construction établie en concertation avec l'équipe lauréate et les spécialistes conseils. Dans un premier temps, ils sont utiles pour estimer le montant des études, objet du présent préavis.

Au stade actuel des résultats du concours, ces coûts prévisionnels sont indicatifs. Ils seront précisés en détail à l'issue des études. Les montants présentés ci-après prennent en compte les particularités du site historique du Prieuré et de la Villa romaine, ainsi que les particularités constructives du projet lauréat pour l'Hôtel de ville et l'espace muséal de la Villa romaine.

Projets « bâtiments »		Estimations (CHF TTC)
1	Hôtel de ville	13'100'000.00
2	Villa romaine	7'750'000.00
3	Total	20'850'000.00

Il faut ajouter à ces montants les projets « liés », à savoir : la requalification de la place d'Obernai, l'adaptation de la production de chaleur du site du Prieuré, la mise à disposition de locaux provisoires. A ce stade, par prudence, ces montants représentent des estimations hautes. Le développement des études permettra de déterminer définitivement les stratégies techniques et économiques à entreprendre pour chacun de ces projets.

<b>Projets « liés »</b>		<b>Estimations (CHF TTC)</b>
1	Place d'Obernai	1'200'000.00
2	Production de chaleur	950'000.00
4	Locaux provisoires	250'000.00
6	<b>Total</b>	<b>2'400'000.00</b>

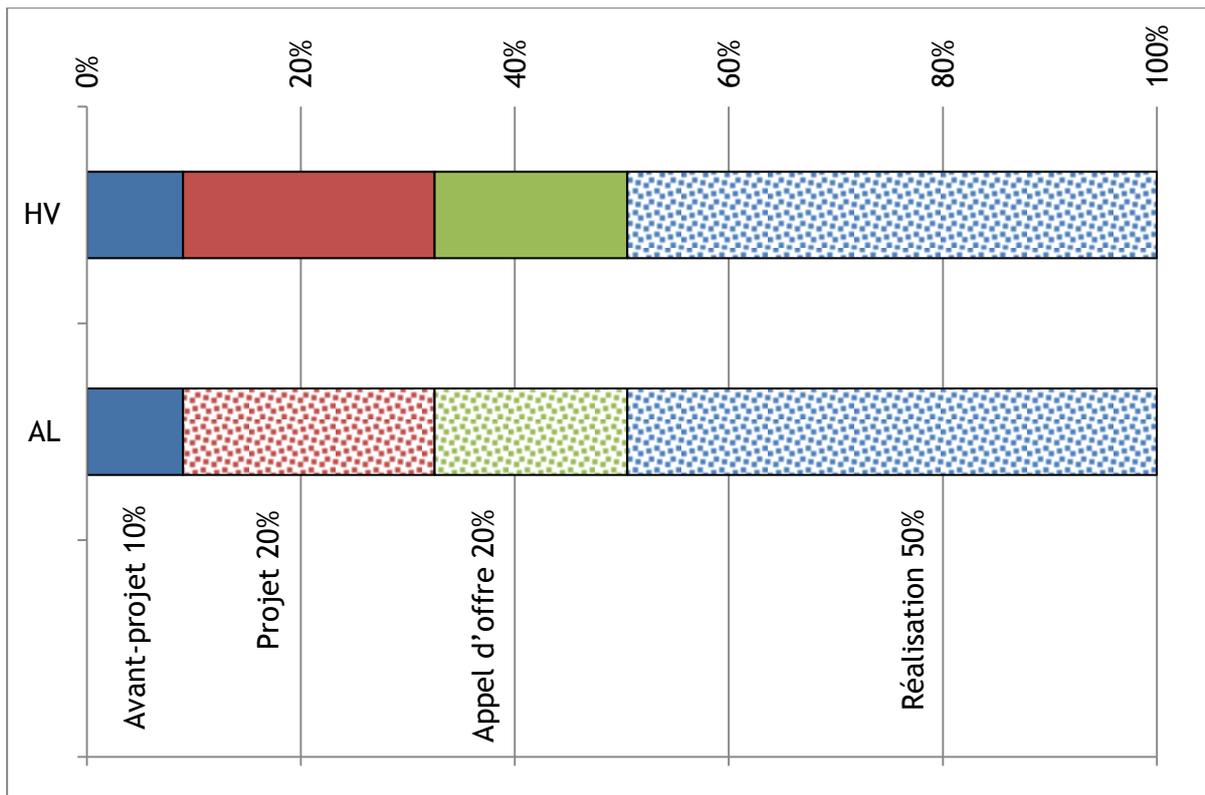
<b>Récapitulation</b>		<b>Estimations (CHF TTC)</b>
1	Hôtel de ville	13'100'000.00
2	Villa romaine	7'750'000.00
3	Projets « liés »	2'400'000.00
3	<b>Total</b>	<b>23'250'000.00</b>

## **6. Montant des honoraires : description des prestations et aspects financiers**

### **6.1. Suite des démarches : études d'architecture pour l'Hôtel de Ville et la Villa romaine**

Sur base des résultats du concours, il s'agit maintenant de développer :

1. l'Hôtel de ville jusqu'à et y compris la phase d'appel d'offres qui permettra de présenter à votre Conseil une demande de crédit d'ouvrage établie sur des prix d'entreprises ;
2. l'assainissement de la Villa romaine et son extension jusqu'au terme de la phase d'avant-projet.



*En plein : honoraires inclus dans le présent préavis*

*En pointillé : honoraires non inclus*

## 6.2. Hôtel de ville

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par le mandataire, le coût de l'étude de l'Hôtel de ville s'élève globalement à CHF 1'785'000.00 TTC.

Selon le code des frais de construction (ci-après CFC), l'estimation des prestations prévues au « CFC 5 - Frais secondaires » est la suivante, valeur au 9 mai 2018, TVA au taux de 7.7 % comprise :

CFC	Désignation des prestations	Montant (CHF TTC)	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>		
50	Relevés : relevés et investigations techniques des bâtiments	85'000.00	
51	Autorisations : frais pour autorisations de construire, gabarits et émoluments administratifs	18'000.00	
52	Documentations et présentation : frais de reproduction, maquettes et actions de communication	52'000.00	
55	Assistance du maître d'ouvrage pour le pilotage du projet et le suivi des mandataires	75'000.00	
56	Frais secondaires divers : frais et débours	25'000.00	
58	Provisions et réserves : montant de réserve pour prestations diverses et imprévues, environ 10 %	160'000.00	
59	Honoraires : honoraires pour architecte, ingénieur civil, ingénieurs CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) et spécialistes (géomètre, géotechnicien, physicien, acousticien, archéologue, restaurateur, protection incendie) - <i>Architecte</i> 910'000.00 - <i>Ingénieur civil</i> 120'000.00 - <i>Ingénieurs CVSE</i> 190'000.00 - <i>Spécialistes</i> 150'000.00	1'370'000.00	
	<b>Coût total des prestations TTC</b>	<b>CHF</b>	<b><u>1'785'000.00</u></b>

### 6.3. Villa romaine

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par le mandataire, le coût de l'étude relative à la Villa romaine s'élève globalement à CHF 320'000.00 TTC.

Selon le code des frais de construction (ci-après CFC), l'estimation des prestations prévues au « CFC 5 - Frais secondaires » est la suivante, valeur au 9 mai 2018, TVA au taux de 7.7 % comprise :

CFC	Désignation des prestations	Montant (CHF TTC)	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>		
55	Développement et optimisation du projet muséal	80'000.00	
58	Provisions et réserves : montant de réserve pour prestations diverses et imprévues, environ 10 %	20'000.00	
59	Honoraires : honoraires pour architecte, ingénieur civil, ingénieurs CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) et spécialistes (géotechnicien, physicien, acousticien, archéologue, muséographe, conservateur, protection incendie)	220'000.00	
	- <i>Architecte</i>	<i>100'000.00</i>	
	- <i>Ingénieur civil</i>	<i>20'000.00</i>	
	- <i>Ingénieurs CVSE</i>	<i>25'000.00</i>	
	- <i>Spécialistes</i>	<i>75'000.00</i>	
	<b>Coût total des prestations TTC</b>	<b>CHF</b>	<b><u>320'000.00</u></b>

### 6.4. Projets « liés »

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par le mandataire, le coût de l'étude des projets « liés » s'élève globalement à CHF 115'000.00 TTC.

Selon le CFC, l'estimation des prestations prévues au « CFC 4 - Place d'Obernai », « CFC 6 - Production de chaleur », « CFC 8 - Locaux provisoires » est la suivante, valeur au 9 mai 2018, TVA au taux de 7.7 % comprise :

CFC	Désignation des prestations	Montant (CHF TTC)	
4	Place d'Obernai		50'000.00
49	Honoraires : honoraires pour architecte, ingénieur civil et architecte paysagiste	50'000.00	
6	Production de chaleur		35'000.00
69	Honoraires : honoraires pour architecte et ingénieurs CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité)	35'000.00	
8	Locaux provisoires		30'000.00
89	Honoraires : honoraires pour architecte	30'000.00	
	<b>Coût total des prestations TTC</b>	<b>CHF</b>	<b><u>115'000.00</u></b>

### 6.5. Récapitulatif des coûts des prestations

Il s'agit d'un crédit total de CHF 2'220'000.00 TTC que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal pour mener à bien l'étude des projets du site du Prieuré et de la Villa romaine.

Récapitulation des prestations		Montant (CHF TTC)
1	Hôtel de ville	1'785'000.00
2	Villa romaine	320'000.00
3	Projets « liés »	115'000.00
3	<b>Total</b>	<b>2'220'000.00</b>

---

## 7. Calendrier prévisionnel

---

Sous réserve de la décision du Conseil communal et de l'obtention des autorisations requises, le développement du projet se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

Phases à réaliser pour l'Hôtel de ville		Echéances
1	Préavis crédit d'étude	Juin 2018
2	Enquête publique	Juin 2019
3	Préavis crédit d'ouvrage Hôtel de ville	Mai 2020
4	Mise en service Hôtel de ville	2023

Le développement du projet lié à la Villa romaine fera l'objet d'un préavis présenté au Conseil communal en automne 2019.

---

## 8. 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.

Pour rappel, le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Cette définition a été proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

Les enjeux du développement durable relatifs à la requalification du site du Prieuré ont été énoncés dans le préavis d'intention présenté à votre 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, a permis de mettre en évidence les objectifs visés par la Ville de Pully pour la création de l'Hôtel de ville et de l'espace muséal de la Villa romaine.

L'évaluation présentée ci-après se concentre sur les enjeux de l'étude du projet lauréat du concours, objet de ce préavis. Il s'agit ici d'évaluer les éléments déterminants liés à la mise en œuvre des objectifs fixés dans le cahier des charges du concours.

## **8.1. Capacité économique**

La procédure de concours mise en place par la Ville de Pully a permis au jury de sélectionner une équipe de mandataires apte à répondre aux spécificités du site du Prieuré. Le projet désigné lauréat par le jury, parmi les 18 projets rendus, offre la meilleure réponse aux enjeux du site et au programme des locaux. Le projet lauréat est en adéquation avec les objectifs et les besoins énoncés par la Ville, il valorise les potentialités du site.

Le jury était composé de représentants de la Ville (Municipalité, administration, Commission d'urbanisme du Conseil communal), d'architectes et d'ingénieurs. Toutes les parties prenantes au développement du projet ont été intégrées au processus de décision (Maître d'ouvrage, futurs utilisateurs, exploitants et professionnels).

## **8.2. Responsabilité environnementale**

Le projet lauréat répond aux objectifs du cahier des charges du concours, il s'inscrit dans la démarche du label Cité de l'énergie adoptée par la Ville de Pully dont les conditions du standard Bâtiments 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.

## **8.3. Solidarité sociale**

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

L'implantation des activités publiques (réception de l'Hôtel de ville, accès à la salle publique, accueil de l'espace muséal de la Villa romaine) proposée par le projet lauréat offre des relations avec l'espace public qui favoriseront l'animation du centre et l'appropriation du lieu par ses habitants.

---

## 9. Communication

---

Les actions de communication relatives au présent préavis ont débuté en mars 2018 par des séances d'information destinées aux membres du Conseil communal.

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 de l'administration.

---

## 10. Programme de législature

---

Les études pour le développement du projet de requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine s'inscrivent dans le cadre des thèmes et des objectifs du programme de législature 2016-2021 de la Municipalité :

Centre de Pully - Cœur de ville :

- Développer la convivialité des espaces publics
- Favoriser l'animation du centre par la réalisation de bâtiments de qualité

Transports, mobilité et énergie

- Contribuer à la réduction de la consommation d'énergie

Entretien et rénovation du patrimoine :

- Disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux exigences actuelles

Service à la population - Efficience de l'administration :

- Faciliter les démarches administratives pour la population
- Disposer de locaux et d'outils de gestion adaptés

Vie sociale et culturelle

- Favoriser la vie associative et la cohésion sociale
- Proposer une offre culturelle de qualité

## 11. Conclusions

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

**Le Conseil communal de Pully,**

vu le préavis municipal N° 12-2018 du 9 mai 2018,  
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,  
vu le préavis de la Commission permanente d'urbanisme,

**décide**

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 2'220'000.00 destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de ville et de l'espace muséal de la Villa romaine, selon le présent préavis, montant à prélever tout ou 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 9 mai 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

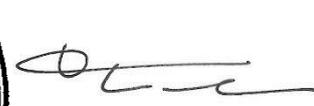
Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner