



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 05 / 2019

Entretien du patrimoine construit 2019-2022

Crédit demandé : 3'008'990.00

Monsieur le Président,
Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Introduction

La Commission ad hoc chargée par le Bureau du Conseil communal d'étudier le préavis 05 / 2019 - crédit demandé : 3'008'990.00, se composait de neuf personnes :

Mesdames Valérie Anglard, Nicole Panizzon-Guisan et Anne-Elisabeth Viredaz-Ferrari, Messieurs Roland Du Bois, Frank Ducret, Jean-Marc Duvoisin en remplacement de Sébastien-Xavier Katz, André Ogay, Bernard Thilo et Jean-Marie Marlétaz, président-rapporteur.

Notre Commission s'est réunie le mardi 14 mai 2019, de 16h00 à 18h00 dans une salle de conférence de la Damataire.

Nous avons été aimablement reçus par Madame Lydia Masméjan Municipale, accompagnée de Monsieur Sébastien Cornuz, chef de service et de son adjoint Monsieur Alain Schneider. Nous les remercions de leur disponibilité et des réponses claires et précises qui ont été données à nos questions.

Examen du préavis n° 05 / 2019

La séance d'examen du préavis a débuté par une présentation générale faite par Madame Lydia Masméjan, qui a précisé que tous les points présentés se rattachent aux travaux d'entretien des bâtiments propriétés de la ville de Pully. Ces dépenses sont uniques, elles sont pérennes et ne se renouvelleront pas cycliquement.

La séance s'est poursuivie par l'étude proprement dite des trente-trois pages du préavis 05 / 2019 qui ont été examinées dans l'ordre de leur rédaction, page par page, pour traiter des questions spécifiques posées par les commissaires.

Une commissaire demande si le délégué à l'énergie a été consulté lors de l'élaboration de ce préavis ?

-> Suivant la procédure interne mise en place entre les services de l'administration de la Ville, Monsieur Bonjour reçoit l'entier des préavis élaborés par les services et apporte si nécessaire ses commentaires.

Sur les 33 objets qui forment le corps du préavis, un seul n'a pas été accepté à l'unanimité, il s'agit des travaux de démolition prévus aux Anciens-Moulins 22 et présentés au point 2.8 du préavis, qui ont été acceptés par 8 voix pour et une voix contre, soit une opposition refusant ces travaux.

Les réponses aux questions des commissaires ont porté sur les points suivants :

2. Patrimoine des bâtiments locatifs

2.2 Restaurant du Port - le descriptif du point 2.2.3 ne mentionne pas des travaux d'étanchéité des murs du restaurant, s'agit-il d'un oubli ?

-> Le descriptif est synthétique, ces travaux sont estimés avec le poste CFC 21.

2.4 Damataire 11-13 - le descriptif du point 2.4.4 ne mentionne pas l'onduleur qui doit être remplacé, s'agit-il d'un oubli ?

-> Le descriptif est synthétique, ces travaux sont estimés avec le poste CFC 231.1.

2.8 Anciens-Moulins 22 - un commissaire demande quel est l'état d'avancement de l'élaboration du plan de quartier ?

-> Le plan de quartier a franchi l'étape de l'examen préalable auprès des services cantonaux, la question des accès, centrale dans ce dossier, est en passe de trouver une solution avec les propriétaires fonciers.

Une commissaire s'inquiète de la démolition anticipée de cette maison, (par rapport à la date de 2023 figurant au planning prévu initialement lors de l'étude du plan de quartier), le bâtiment actuellement vide ayant été muré. Elle estime que la Ville de Pully devrait confier l'usage et l'entretien de cette maison à l'association pour le logement des jeunes en formation ALJF (étudiants à la Manufacture - l'ECAL - l'UNIL - l'EPFL), sous la forme de contrat de prêt à usage / baux à usage, jusqu'à ce que débute la réalisation du plan de quartier.

-> Cette maison est dans un très mauvais état, totalement inhabitable et dans un état d'insalubrité généralisé, tous ses équipements sont inutilisables et tellement vétustes qu'ils devraient tous être remplacés pour une nouvelle location. En regard des quelques années restant avant la démolition prévue en 2023 ces investissements imaginés en vue d'une location seraient vraiment disproportionnés.

-> Selon la teneur de l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou le défaut d'entretien. D'après la jurisprudence, pour déterminer si un ouvrage est affecté d'un vice de construction initial ou d'un défaut subséquent d'entretien, il sied de prendre en compte le but qui lui est assigné. Un ouvrage est défectueux lorsqu'il n'offre pas de sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné, ce qui est clairement le cas de la maison située aux Anciens Moulins 22.

2.9 relevés et plans - après un échange général sur la nécessité de produire des plans permettant une gestion efficace des bâtiments communaux, les commissaires s'entendent sur la pertinence de la démarche qui fait partie des travaux préparatoires indispensables (CFC 1).

3. Patrimoine des bâtiments administratifs

3.1 Maison Pulliérane - il est précisé que les anciennes chaises qui sont dans un état encore acceptable seront mises à disposition dans les refuges communaux.

3.4 Atelier Brugger, Anciens Moulins 6b - quels sont les travaux de peinture qui sont réalisés et la cabine de peinture prévue ne sera-t-elle pas sous utilisée ?

-> Les travaux de peinture réalisés à l'interne par les employés de la Ville sont importants, ils sont réalisés tant par les artisans des Anciens Moulins (peintures des cuisines agencées sur mesure, des volets, des meubles et des éléments de menuiserie) que par les employés de la signalisation routière (pour l'ASEL).

La cabine sera bien employée, on remplace ainsi deux locaux non conformes par une cabine réutilisable et déplaçable au besoin sur un site qui serait plus approprié.

3.6 Davel 2 - il s'agit de la mise en conformité du raccordement des eaux usées.

3.7 Davel 2 - il est précisé que les honoraires du CFC 39 concernent l'engagement d'un décorateur / architecte d'intérieur. Les commissaires conviennent de la pertinence de ce choix concernant la mise en valeur de la salle principale de réception de la Ville de Pully.

3.8 Eglise de Chantemerle - ce sentier sera réalisé sur la forme d'un cheminement d'environ un mètre de large en ligne droite, depuis le devant de la fontaine jusqu'au monte-charge et à l'escalier d'accès à la salle de paroisse.

3.10 WC public de la Gare - il s'agit de la fin du programme de réhabilitation des WC publics. Après les travaux, tout comme pour les autres WC de la commune, ces locaux seront fermés à clé entre 22h30 et 06h00 pour éviter les dégradations.

4. Patrimoine des bâtiments scolaires

4.1 Chamblandes - une paroi translucide à cet endroit est indispensable et permet l'éclairage de la cour intérieure. Les plaques de polycarbonate de protection seront placées contre les pavés de verre.

4.4 Arnold Reymond - une végétalisation de la toiture n'est pas prévue, cette option qui refroidit aussi l'espace intérieur entraînerait un coût supplémentaire qui est estimé entre 200'000. – et 250'000. –.

4.5 Arnold Reymond - le résumé des travaux ne mentionne pas d'échafaudages (CFC 12), les travaux se réaliseront avec des camions nacelles ou des plateformes élévatrices propriété de la Ville (coûts internes).

4.7 Arnold Reymond - les six pièces se rapportent au nombre de fenêtres et de portes coulissantes et non à l'appartement du concierge.

4.10 Arnold Reymond - le résumé des travaux ne mentionne pas d'échafaudages (CFC 12), les travaux se réaliseront avec des camions nacelles ou des plateformes élévatrices, des platelages posés sur la toiture et des nacelles à chenilles.

-> Un enduit anti-graffitis sera appliqué après les nettoyages, ces travaux sont inclus dans le poste CFC 38.

4.11 Annexe Ouest - il ne s'agit pas de la corrosion de l'eau mais de celle des canalisations qui est provoquée par la qualité de l'eau.

Préavis de la Commission des finances

La Commission des finances s'est réunie le mardi 14 mai 2019. Lors de cette séance elle a donné un préavis financier positif pour le préavis 05 / 2019, approuvant les conclusions du dit préavis par 6 voix pour, une voix contre et 4 abstentions.

Lors de son examen la Commission des finances a décidé par 4 voix pour, 4 voix contre et 3 abstentions, la voix (pour) du président étant prépondérante, d'un amendement demandant le retrait du point 4.8 du préavis 05 / 2019.

La Commission des finances présentera cet amendement lors de la séance du Conseil communal du 5 juin prochain.

Conclusions de la Commission ad hoc

Les commissaires ont été en grande majorité convaincus par ce préavis qui permet de maintenir la qualité du patrimoine bâti de la ville de Pully et de garantir l'entretien et le renouvellement d'installations devenues obsolètes.

Ces travaux concernent généralement le maintien en exploitation des infrastructures existantes, ce ne sont pas des dépenses courantes d'entretien des immeubles qui sont traitées par la voie du budget annuel.

Les commissaires ont apprécié la présentation générale des 33 objets, avec une mise en forme identique. Cette manière de procéder par un préavis global avec des objets détaillés permet de générer une vue d'ensemble intéressante plutôt que de fragmenter l'information en divisant les tâches.

Oo § oO

C'est en finalité à l'**unanimité** que la Commission désignée à cet effet vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter les résolutions suivantes, telles que formulées par la Municipalité :

Le Conseil Communal de Pully

- Vu le préavis municipal n° 05 / 2019, du 1^{er} mai 2019 ;
- Entendu le rapport de la Commission ad hoc désignée à cet effet ;
- Vu le préavis de la Commission des finances, du 14 mai 2019 ;

Décide

1. D'adopter le projet d'entretien du patrimoine construit, étape 2019-2022 ;
2. D'allouer à la Municipalité le crédit de CHF 3'008'990.00 TTC, montant à prélever toute ou partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. D'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
4. D'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 20 ans au maximum ;

Pully, les 14, 17 et 20 mai 2019

Pour la Commission ad hoc, son rapporteur :
Séance commencée à 16h00 et levée à 18h00



Jean-Marie Marlétaz