



PREAVIS MUNICIPAL No 1-2015
« REORGANISATION DES LOCAUX DE LA VIGNE »
CREDIT DEMANDE CHF 2'760'000.00

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL DE PULLY
PAR LA COMMISSION AD HOC

Séance du Conseil communal du 11 février 2015

La Commission s'est réunie le mardi 20 janvier 2015 de 17:00 à 18:30 heures à la Maison pulliérane dans la composition suivante:

- Mme Anne Schranz, Présidente
- Mme Isabelle Krenger (qui remplace M. Philippe Haldy)
- Mme Francine Medana
- Mme Murielle Thalmann (qui remplace M. Frédéric Bongard)
- M. Jean-Robert Chavan
- M. Lucien Gani
- M. Steve Marion
- M. Fed Oscar Pfister

Excusé: M. Cyrille Piguet

Représentants de la Municipalité:

- Mme Lydia Masméjan, municipale de la DDGS
- M. Sébastien Cornuz, chef du service de la DDGS
- M. Basile Aymon, chef d'exploitation de la DDGS
- M. Martial Lambert, municipal de la DUESP
- M. Philippe Daucourt, chef du service de la DUESP
- M. Jean-Michel Maradan, adjoint au chef du service de la DUESP (partie architecture)

Préambule

Ce projet est piloté par la Direction des domaines, gérances et sports. Il est largement soutenu et mené en collaboration avec la Direction de l'urbanisme, de l'environnement et de la sécurité publique. Cette dernière a projeté en début de séance une présentation powerpoint illustrant et complétant le préavis (*ce document est joint en annexe du présent rapport*).

Les réflexions ont été menées avec les hommes de terrain qui adhèrent au projet. M. Aymon est heureux du résultat qui va dans la direction prise ces dernières années. Cette optimisation permettra une augmentation de la quantité et de la qualité du vin communal.

Il a également été souligné que ce préavis n'est pas seulement important pour le futur des locaux de la vigne, mais également par les conséquences positives de la libération de ses anciens locaux en plein centre ville permettant de futurs projets.

Préavis

La réflexion sur la réorganisation des activités viti- et vinicoles date de plusieurs années. Il y a 5-6 ans un concepteur avait même proposé la création d'une nouvelle Maison de la vigne qui aurait coûté plus cher. Entretemps la Confédération a remis à la Ville de Pully les locaux du STPA (Service des troupes de protection aérienne) de Rochettaz. Cet espace d'essence militaire se prêtant particulièrement bien à cette réorganisation, il a donc été choisi. Il faut préciser que seule une moitié de l'ancien STPA est englobée dans ce projet (505 m² sur 1090 m²). La seconde partie entièrement séparée par un mur intérieur et contenant des dortoirs est déjà utilisée par Pully Football Club. Cette surface de 505 m² remplacera des locaux d'une surface de 520 m², mais sans le local de dégustation. Malgré tout, grâce à une meilleure rationalisation, elle intègre en plus les activités qui se font jusqu'ici à l'extérieur en mars et laisse encore de la marge à d'éventuels futurs développements. Le local est aveugle mais des puits de lumière seront créés. Il faut encore noter que l'amiantage y est ponctuel, principalement autour des protections anti-feu, et ne posera pas de problèmes.

En ce qui concerne la vigne elle-même, aucune augmentation de surface ne peut être envisagée. Les deux parcelles louées à des particuliers font partie de propriétés privées qui perdraient de leur valeur en cas de vente à la commune. Il reste encore une parcelle de 4'000 m² formée de talus en bordure de chemin de fer qui appartient aux CFF, mais sa situation n'est pas d'assez bonne qualité pour être acquise.

Si le préavis répond à l'objectif de disposer des meilleures conditions possibles pour la vigne, il convient aussi d'insister sur le fait qu'il répond aussi à l'obligation de libérer certains locaux dans des délais très courts. Quelle que soit le futur du STPA, cette obligation demeure. A savoir:

- Hôtel de Police: sert d'entrepôt à des barriques et des bouteilles pleines. La Loi fédérale sur le travail et le nouveau Code de procédure pénale obligent, entre autres, à disposer de vestiaires séparés et de locaux d'audition et d'enfermement des délinquants adaptés. Si ces conditions ne sont pas remplies vers 2017, l'ASEL risque de perdre son accréditation définitive.

- Abri PCi Clergère: sert d'entrepôt pour des bouteilles vides et des machines d'exploitation. Suite à la régionalisation de la Protection civile, Pully est devenue le leader pour l'Est lausannois-Lavaux-Oron. En conséquence sa caserne doit accueillir de nouveaux trains d'intervention (remorques) et doit récupérer la place nécessaire.

Parmi les autres lieux touchés par ce préavis figure la capite de Pévret. Son agrandissement est prévu (de 18 m² à 70 m²), mais sans modifier son intégration dans le paysage. L'entier du gabarit se situe au dessous du mur du chemin et la paroi sud sera recouverte de vigne.

Finalement le local commercial prévu a retenu l'attention de la Commission. Le choix de son emplacement définitif entre le Prieuré 4 (Labo des archéos) et le Prieuré 2a (cave actuelle) n'est pas urgent. En effet le Labo des archéos a été installé avec l'aide de la Loterie romande et ne peut pas être démonté avant au moins deux ans et les travaux du bâtiment du Prieuré ne commenceront pas non plus avant 2018. Dans ce dernier cas un local provisoire devra être trouvé et s'il s'agit du Prieuré 4, la question se posera alors de savoir s'il est judicieux d'y procéder à des travaux coûteux pour une solution temporaire seulement. La Commission ne s'est pas prononcée sur les problèmes de localisation du futur lieu de dégustation, mais a approuvé sa création pour les raisons avancées dans le préavis et soutenues par le vigneron.

Aspects financiers

Le Plan des dépenses d'investissements 2014-2018 prévoyait la somme de CHF 1'614'000 pour ce préavis, soit une différence de plus d'un million. Mais l'évaluation avait été faite avant que certaines contraintes n'apparaissent. Les installations techniques avaient été sous évaluées (par ex. de CHF 380'000 pour l'installation CVSC et de CHF 170'000 pour le remplacement de l'aération). Il a fallu également créer une voie de fuite à l'est (CHF 85'000). La capite (CHF 33'000) et le local de dégustation (CHF 230'000) n'étaient pas inclus dans l'estimation.

En ce qui concerne les sommes listées en p. 18 du préavis, il faut relever que les intitulés des CFC sont ceux imposés par le Code des Frais de Construction, dont le détail est donné aux pp. 15-18. Il peuvent donc prêter à confusion quant à leur contenu, en particulier:

- le CFC 25 - Installations sanitaires - de CHF 709'000. Sous ce chiffre se « cachent » les CHF 524'000 destinés à la cuverie. Comme il a été signalé, le matériel de la cave est obsolète (ne convient plus à la vinification d'aujourd'hui) ou ne peut pas être récupéré. Les vases doivent être remplacés ainsi que le matériel utilisé en amont.
- le CFC 29 - Honoraires des CFC 1et 2 - de CHF 335'900. Contient CHF 168'000 pour l'architecte, CHF 65'000 au total pour les ingénieurs civil, électricien et en ventilation et CHF 40'000 pour l'ingénieur en installations viticoles, le solde pour le géomètre et autres.
- le CFC 52 - Reproduction de documents - de CHF 14'000. Il s'agit d'un pourcentage usuellement appliqué et non de l'évaluation de ce qui sera dépensé à ce poste.
- le CFC 55 - Prestations du maître le l'ouvrage. Il est à zéro, puisque qu'elles sont assumées par les deux Directions.

L'amortissement sera de CHF 184'000 par an sur 15 ans et figurera au budget dans le compte du Patrimoine administratif et non dans celui des Vignes.

Au chapitre financier il convient encore de signaler que sur les CHF 93'000 portés au compte des crédits d'études et annoncés dans le Communication 14-2014, seuls CHF 53'000 ont été dépensés.

Proposition alternative

Un commissaire estime que le montant du préavis est beaucoup trop élevé. Pour lui la mise en bouteilles (30 à 35'000) des 4 ha de vignes ne justifie pas un tel investissement. Il propose une situation plus économique en confiant la vinification à un tiers. A titre d'exemple il cite l'Union viticole de Cully, possédant un matériel d'exploitation conséquent et qu'il sait prête à entrer en matière.

Il lui est répondu que c'était la solution en vigueur à Pully il y a 15/20 ans, mais qu'elle avait été abandonnée pour des questions de qualité. C'est également pour cela que Payerne et Lausanne ont arrêté la vinification extérieure. Certes Cully serait d'accord d'accueillir la récolte de Pully pour des raisons financières, mais elle serait perdue dans la masse (2 à 3%) et ne profiterait pas des spécificités techniques permettant son traitement optimum. La Municipalité a choisi de valoriser son vignoble et grâce au vigneron la qualité du vin pullièran s'est améliorée au point de recevoir de nombreuses récompenses. Il se vend de mieux en mieux, les comptes de la Vigne ont probablement atteint l'équilibre en 2014, il n'y a pas de raison de revenir en arrière.

Vote et conclusion

Le préavis est accepté à la majorité, soit 8 oui et 2 non.

La Commission des finances s'est réunie le 19 janvier 2015 et a donné un préavis financier favorable, soit 9 oui et 2 abstentions.

La Commission vous demande donc d'accepter les conclusions telles qu'énoncées dans le Préavis 1-2015,

Pour la Commission ad hoc
Anne Schranz, rapporteur

Pully, le 30 janvier 2015