

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 09-2022**

SÉANCE DU 25 MAI 2022

Bâtiments du Prieuré 2 et 2a

Travaux de rénovation et de transformation

Crédit demandé CHF 16'545'000.00 TTC

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. Objet du préavis	4
2. Préambule	4
3. Rappel du contexte.....	5
3.1. Démarches accomplies à ce jour	5
3.2. Caractéristiques du site historique.....	7
3.3. Diagnostic urbain et architectural	7
3.4. Diagnostic technique du bâtiment	9
3.5. Déplacement du restaurant du Prieuré.....	10
4. Description du projet.....	10
4.1. Intégration au site.....	10
4.2. Programme des locaux et organisation des espaces	11
4.3. Locaux provisoires	13
5. Principes constructifs et techniques.....	13
5.1. Structure	13
5.2. Dispositions applicables	14
5.2.1. Protection incendie	14
5.2.2. Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap	14
5.2.3. Désamiantage.....	14
5.3. Techniques	15
5.3.1. Chauffage	15
5.3.2. Rafraîchissement.....	16
5.3.3. Ventilation	16
5.3.4. Sanitaire	16
5.3.5. Electricité	16
5.4. Préservation du patrimoine	17
6. Description détaillée des travaux	18
6.1. Renchérissement	22
7. Subventions.....	23
8. Plan des investissements 2021-2025	23
9. Evolution de l'estimation des coûts depuis 2013.....	23
10. Financement et conséquences financières et comptables	24
10.1. Financement du projet.....	24
10.1.1. Modes de financement	24
10.1.2. Coût du financement privilégié.....	25
10.2. Vente du patrimoine ne revêtant pas d'intérêt stratégique.....	25
10.3. Amortissement comptable de l'infrastructure	25
10.4. Prélèvement sur un fonds de réserve	26

10.5.	Conséquences financières	26
10.5.1	Incidences sur le personnel	26
10.5.2	Charges d'exploitation	26
10.5.3	Charges d'amortissement	27
10.5.4	Charges d'intérêts.....	27
10.5.5	Revenus supplémentaires.....	27
10.5.6	Incidences sur le budget de fonctionnement	27
10.6.	Récapitulatif des coûts financiers et comptables	28
11.	Calendrier intentionnel.....	28
11.1.	Av. C. F. Ramuz 73a, aménagement des locaux provisoires.....	29
11.2.	Av. du Prieuré 2a (rénovation et transformation) et 2 (démolition et reconstruction)	29
12.	Développement durable.....	29
12.1.	Dimension économique.....	29
12.2.	Dimension environnementale	29
12.3.	Dimension sociale	30
13.	Communication	30
14.	Programme de législature.....	30
15.	Conclusions.....	31

Monsieur le Président,
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'investissement du patrimoine immobilier de

CHF 16'545'000.00 TTC

destiné à lui permettre de procéder aux travaux de rénovation et de transformation du bâtiment du Prieuré 2a (ci-après « Le Prieuré »), ainsi qu'aux travaux de démolition et de reconstruction du bâtiment administratif du Prieuré 2 (ci-après « le bâtiment administratif »).

2. Préambule

Le présent préavis fait suite aux préavis :

- N° 13-2013 du 25 septembre 2013, « Préavis d'intention - Rénovation du Prieuré - Bâtiments administratifs sis à l'av. du Prieuré 2 et 2a ».
- N° 22-2014 du 19 novembre 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 de projets d'architecture et d'ingénierie, sous l'intitulé de : « Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine pour la création de l'Hôtel de ville et de l'ArchéoLab, espace muséal et de découverte des sciences de l'archéologie ».

Ce concours a abouti à la désignation d'un projet lauréat à fin 2017.

A la suite de ce concours, il a été décidé par le préavis :

- N° 12-2018 du 26 septembre 2018, « Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine - Demande de crédit d'étude CHF 2'220'000.00 ».

de procéder par étapes distinctes pour les deux objets, en donnant la priorité à la transformation des bâtiments du Prieuré avec une demande de crédit d'études d'un montant alloué de CHF 1'785'000.00 pour l'avant-projet, le projet et les appels d'offres.

Aujourd'hui, ces études sont abouties et amènent le projet au seuil d'une demande de crédit d'investissement qui fait l'objet du présent préavis.

Concernant la Villa romaine, les études techniques, financées par le préavis N° 12-2018 et portant sur les mesures à mettre en œuvre pour l'assainissement des vestiges, ont livré leurs conclusions. Elles seront développées dans un préavis ad hoc.

3. Rappel du contexte

3.1. Démarches accomplies à ce jour

Par son préavis d'intention N° 13-2013, la Municipalité a informé le Conseil communal 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.

Le préavis d'intention ne donne pas lieu à un vote, mais permet la discussion ; lors de celle-ci, les orientations décrites par la Municipalité dans son préavis n'ont pas provoqué un rejet massif par le Conseil, ou des déclarations claires remettant en cause les options retenues, malgré quelques réticences ou regrets exprimés, notamment concernant le déplacement du restaurant du Prieuré.

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.

Il s'agit du premier vote du Conseil communal sur cet objet, qui a été approuvé sans équivoque à 72.5 % des voix, confirmant ainsi le sentiment d'acceptabilité du projet, déjà ressenti lors de la discussion du préavis d'intention de 2013.

La seule alternative au projet de la Municipalité a été formulée en 2014 au travers d'une motion de M. le Conseiller Ph. Haldy au Conseil communal, qui demandait la création d'un Hôtel – Restaurant au Prieuré. Cette motion a été examinée par le Conseil communal et classée sans suite avec une claire majorité de 76.5 % des voix. En dehors de cette proposition, aucune autre suggestion clairement définie n'a été faite depuis le début des démarches.

Concernant le plan de quartier « Prieuré – Villa romaine », il a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux dont le préavis favorable a été rendu en juin 2016. Ce plan de quartier fait l'objet d'un préavis spécifique qui sera soumis ultérieurement au Conseil communal. Les lignes directrices de ce plan ont été intégrées aux conditions du concours d'architecture.

Le concours, selon une procédure de présélection sur dossier conforme aux lois sur les marchés publics, 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 terminé le 17 décembre 2017.

Un pool de mandataires, emmené par les architectes genevois FAZ ainsi que le bureau Garcia, de Seta, Bonet, architectes de Barcelone, accompagnés d'ingénieurs civils et d'ingénieurs en chauffage, ventilation, sanitaire et électricité (ci-après CVSE) complété par un paysagiste, constitue l'équipe lauréate. L'ensemble de ces mandataires répond du projet sous la forme de la société simple « Le Prieuré ».

Le préavis N° 12-2018 du 26 septembre 2018 « Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine - Demande de crédit d'étude CHF 2'220'000.00 » sollicitait le Conseil communal afin d'obtenir le financement pour le développement du projet.

La Municipalité avait alors souligné que l'octroi de ce crédit était aussi à comprendre comme une forme de validation des orientations générales du projet, en particulier concernant l'affectation des locaux. Le Conseil communal votait le crédit d'étude à une claire majorité de 71.4 % des voix.

Ce financement a permis de réaliser l'étude de l'avant-projet, du projet et des appels d'offres partiels en vue de la transformation et de la rénovation des bâtiments du Prieuré. Les objectifs de ces phases, selon la norme SIA 102, ont été :

- pour l'avant-projet : l'élaboration, la conception et l'estimation des coûts ;
- pour le projet : l'optimisation de la conception, des coûts, des délais et la demande d'autorisations ;
- pour la phase d'appel d'offres : l'élaboration des plans, des descriptifs et le lancement des appels d'offres pour environ 60% du montant total des travaux (le reste étant basé sur des estimations effectuées par les mandataires).

A ce stade, le coût probable de l'ouvrage est de CHF **16'545'000.00** TTC.

Le 4 juin 2020, la Municipalité retirait le préavis N° 01-2020 « Adoption du plan d'affectation Prieuré - Villa romaine et de son règlement ». En effet, pour certains, l'examen de ce préavis avait été perturbé par les premières mesures sanitaires liées à la pandémie. De plus, la Municipalité avait également entendu la préoccupation du Conseil communal d'avoir plus d'informations, de clarté, de précisions sur les projets à l'étude, notamment sur leurs aspects architecturaux et d'intégration au site, avant de pouvoir traiter du plan d'affectation.

Suite à ce retrait, la Municipalité avait retenu l'option de consacrer une séance du Conseil communal aux trois objets relatifs au site du Prieuré, soit la transformation et rénovation des bâtiments du Prieuré, la présentation des hypothèses pour l'assainissement des vestiges de la Villa romaine, et enfin, le plan d'affectation fixant le cadre réglementaire nécessaire à ces différents projets,

La Municipalité avait retenu la date du 28 octobre 2020 pour présenter ces objets. Malheureusement, en raison du contexte financier très tendu du moment, la Municipalité avait préféré reporter la discussion de ces objets à 2021, avec regrets et en réaffirmant la pertinence et l'urgence de ces projets pour la Ville.

Pour rappel, alors que l'on attendait un geste significatif du Conseil d'Etat sur la répartition de la facture sociale entre le canton et les communes, l'Union des communes vaudoises (UCV) concluait à la hâte, à fin août 2020, un accord avec le Conseil d'Etat. La Ville de Pully s'y est opposée, considérant l'effort du canton très insuffisant et avec des effets trop lointains (2028),

L'accord ayant été validé par une majorité des communes membres de l'UCV, il est entré en vigueur.

En cette fin d'année 2020, la Municipalité a porté prioritairement son attention et ses efforts sur la problématique de sa participation à la cohésion sociale (facture sociale), avec des actions telles que le non paiement du 4^{ème} acompte 2020 et la contestation sur le plan juridique des décomptes 2019, puis 2020.

C'est dans ce contexte particulier qu'elle décidait finalement le report des préavis liés au site du Prieuré.

Au printemps 2021, vu la proximité de la fin de la législature 2016 - 2021, la Municipalité prenait la décision d'attendre le renouvellement des autorités pour revenir avec ces objets devant le Conseil communal, selon un calendrier qui restait alors à définir.

Dès l'automne et jusqu'à fin décembre 2021, la Municipalité a organisé des rencontres avec chaque groupe politique du Conseil communal pour la législature 2021 - 2026. Ces rencontres avaient pour but d'informer sur l'état des projets et d'ouvrir un dialogue avec les différents

groupes, avant de décider de la suite à donner à ces projets. Une visite de lieux a également été organisée pour les membres du Conseil communal le 28 février 2022.

3.2. Caractéristiques du site historique

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, appelé le Prieuré, était le centre fortifié d'un important domaine viticole, propriété de l'abbaye bénédictine de Payerne.

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 d'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.

3.3. Diagnostic urbain et architectural

L'ensemble bâti du site du Prieuré est composé de trois corps de bâtiment : le volume majeur d'origine médiévale, 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 complétée 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.

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.

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

Du point de vue architectural, le bâtiment actuel du Prieuré 2, outre ses faiblesses statiques et son inadéquation aux normes légales actuelles, ne présente pas les qualités attendues au sein d'un tel ensemble historique. Par une note de *5* à l'inventaire cantonal, la Division Monuments et Sites du canton de Vaud qualifie un objet à l'architecture inadéquate avec son environnement bâti, malgré son architecture soignée.

Le vieux Prieuré, quant à lui, véritable témoin de l'histoire pulliérane dont l'origine remonte au 13^{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 médiévaux en façade. 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 et le bâtiment administratif présentent, 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.



Bâtiment historique nord (Prieuré 2a)



Bâtiment administratif sud (Priuré 2)

3.4. Diagnostic technique du bâtiment

Le diagnostic technique des bâtiments, 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 (cf. préavis N° 13-2013), quelle que soit leur destination future.

De fait, 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.

La nécessité d'intervenir techniquement sur les bâtiments et l'ampleur des interventions à envisager ont évidemment amené la question de l'usage des bâtiments. L'opportunité de regrouper la Direction de la jeunesse et des affaires sociales (ci-après DJAS), ainsi que le Service informatique (ci-après BIP) et l'Office de la population (ci-après OPO), situés aujourd'hui à proximité du Priuré, en un même lieu, avec les services de l'administration qui s'y trouvent déjà, est apparu comme la meilleure option. Cela notamment en lien avec le guichet d'accueil centralisé, puisque la DJAS et l'OPO sont fortement sollicités par la population.

La relocalisation de certains services de l'administration n'est donc pas à l'origine du projet, mais est apparue comme l'utilisation la plus pertinente et rationnelle aujourd'hui.

3.5. Déplacement du restaurant du Prieuré

La mise en œuvre du projet de transformation et rénovation des bâtiments du Prieuré permettra de mettre à disposition une surface utile d'environ 1'430 m². Cela permet d'intégrer la totalité du programme envisagé, mais nécessite le déplacement du restaurant.

Ce dernier est au bénéfice d'autorisations provisoires octroyées par l'Office de la consommation (OFCO). Son déplacement à l'avenue du Prieuré 1 permettra de lui assurer des conditions d'exploitation conformes aux réglementations en vigueur ainsi qu'une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le coût du déplacement du restaurant ne fait pas partie de la présente demande de crédit. En effet, ce projet doit encore être développé et chiffré avec précision, mais le processus sera lancé rapidement, après la décision du Conseil communal sur le présent préavis, puisqu'en lien direct avec la réalisation du projet du Prieuré.

A ce jour, le principe retenu par la Municipalité est de transférer le restaurant avant le début des travaux dans le bâtiment historique du Prieuré, afin de garantir une continuité de l'exploitation et le maintien de la mise à disposition de ce lieu pour la population, sans interruption.

Le moment venu, le projet de nouveau restaurant fera l'objet d'un préavis spécifique qui sera soumis au Conseil communal. Une part du coût de l'investissement à consentir par la Ville (amortissement et intérêts) pourra être répercuté sur le loyer. Par ailleurs, il est possible qu'une partie de l'investissement liée aux équipements soit prise en charge directement par le futur locataire ; ces éléments seront précisés dans le cadre des discussions pour la conclusion du bail.

Il faut être conscient que l'hypothèse d'un maintien du restaurant dans le bâtiment historique du Prieuré correspondrait à une remise en question fondamentale du projet développé jusqu'ici. Elle impliquerait notamment une emprise en surfaces bien supérieure à celle d'aujourd'hui, en raison de l'évolution des normes dans le domaine de la restauration, et engendrerait des coûts largement supérieurs au montant du crédit demandé pour le projet actuel.

4. Description du projet

4.1. Intégration au site

La qualité patrimoniale exceptionnelle du Prieuré et son ancienneté impliquent qu'une attention particulière soit apportée à ces éléments anciens remarquables, tant par le traitement des façades que celui des éléments historiques intérieurs.

La requalification de l'ensemble bâti est une opportunité de valoriser un patrimoine historique de grande valeur et de créer un lieu destiné à la population, représentatif et identifiable pour la Ville de Pully.

La lecture de la substance historique bâtie de l'édifice du Prieuré a dicté les diverses interventions et l'organisation des espaces s'adapte au bâti médiéval qui les accueille, dans le plus grand respect possible de l'édifice patrimonial.

En revanche, le nouveau bâtiment administratif vient compléter l'ensemble en y ajoutant une pièce contemporaine dans un souci de dialogue respectueux.

4.2. Programme des locaux et organisation des espaces

Le programme envisagé consiste prioritairement à créer un lieu centralisé pour l'accueil de la population et des administrés, tout en rassemblant dans un même espace les services administratifs de la Direction de l'administration générale et des finances (ci-après DAGF) et de la DJAS.

La conception de ce programme a fait l'objet d'un long travail de réflexion. Ainsi, un groupe des utilisateurs des futurs locaux a été constitué. Il a analysé avec soin les modes de fonctionnement de chaque entité administrative concernée et de ses interactions avec la population. Plusieurs visites de bâtiments récemment rénovés dans l'agglomération lausannoise ont été effectuées, pour tirer parti des expériences menées ces dernières années dans des situations relativement similaires (administrations communales de Prilly et de Morges, centre administratif des Transports publics de la région lausannoise à Renens, chancellerie d'Etat au Château Saint-Maire, etc.).

Sur cette base, une étroite collaboration a été établie entre les futurs utilisateurs et les architectes du projet, permettant de développer des solutions architecturales et organisationnelles adaptées au fonctionnement des services, à la configuration des locaux (notamment spécificités architecturales du bâtiment historique) et aux besoins de la population.

La principale nouveauté du projet consiste en la création d'un espace centralisé qui permettra d'accueillir le public pour la plupart des prestations qui sont proposées par l'administration communale. Ce lieu permettra également d'accéder au contrôle des habitants (office de la population) qui bénéficiera d'espaces spécifiques de réception destinés à garantir la confidentialité des échanges. Située sur la place d'Obernai, l'entrée principale sera clairement identifiée et facilement accessible.

Une réflexion approfondie a par ailleurs été menée sur les effets possibles du développement de la cyberadministration sur les besoins en matière d'espaces d'accueil. Il est vrai que, grâce à la cyberadministration, un certain nombre de prestations administratives sont désormais possibles sans avoir besoin de se déplacer. A l'heure actuelle, il apparaît que la cyberadministration est privilégiée pour les prestations simples, qui ne nécessitent pas d'échanges ou d'explications particulières. D'un autre côté, on se rend compte que la population (citoyens, touristes, etc.) est de plus en plus demandeuse de prestations de conseils, à haute valeur ajoutée. Il y a également une partie importante de la population, et notamment les personnes âgées, qui n'est pas forcément familière avec la technicité qu'exige la cyberadministration. C'est dans cette perspective que le lieu d'accueil a été pensé, non seulement pour offrir un espace unique d'accueil, mais pour proposer également de nouvelles prestations (conseils, voire vente de prestations culturelles ou touristiques, vente de vins communaux, etc.). A terme, il n'est pas exclu d'accueillir aussi dans cet espace les personnes à la recherche de renseignements techniques (mises à l'enquête, permis de fouille, etc.) qui, aujourd'hui, doivent se rendre dans les locaux de la Damataire.

Outre l'espace d'accueil centralisé, des petits espaces de réception secondaire ont été prévus dans les services où cela est nécessaire (par exemple : service des ressources humaines pour la réception des candidats à des entretiens d'embauche, DJAS pour l'accueil des mamans de jour avec des enfants, etc.).

De façon générale, la taille des bureaux des collaborateurs a été revue à la baisse, non seulement pour tenir compte des limites de surfaces offertes par les bâtiments, mais aussi pour favoriser la création d'espaces de rencontres et de salles de conférences qui manquent actuellement. Par ailleurs, chaque fois que cela est possible, il est prévu des mises en commun

d'espaces de travail, en particulier pour les collaborateurs à temps partiel. Grâce à un système de contrôle d'accès, une gestion différenciée des espaces et l'installation d'ascenseurs, plusieurs salles de conférences, y compris dans les combles du bâtiment historique, seront accessibles par des utilisateurs n'appartenant pas à l'administration (Conseil communal, sociétés locales, etc.). En outre, les espaces de travail seront répartis entre des bureaux individuels et des petits « open spaces » permettant d'accueillir plusieurs collaborateurs, en fonction des activités et des usages propres à chaque service.

Il faut également citer le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, largement vitré sur l'esplanade dominant le lac au sud et qui abritera une salle polyvalente à disposition de manifestations publiques, associatives et paroissiales.

Comme pour la cyberadministration, une réflexion a également été menée sur les effets du télétravail sur les besoins en surface de bureau. Actuellement, une petite proportion des collaborateurs de la Ville effectue certaines activités en télétravail. Pendant les deux ans de la pandémie du COVID, la pratique du télétravail a, par la force des choses, largement augmenté cette proportion. Cette expérience a toutefois démontré que, dans de nombreux secteurs d'activités, le télétravail n'était pas optimal. Ainsi, si une extension de ce mode de travail est envisageable, celui-ci ne pourra pas être généralisé. On peut également relever à ce sujet que, contrairement à certaines sociétés, par exemple de conseils ou des multinationales, le télétravail ne réduit pas forcément les besoins en surface de travail. Les collaborateurs de l'administration ne sont en effet que peu en déplacement à l'extérieur et il n'est pas envisageable de prévoir des espaces partagés, sans attribution spécifique de place de travail.

On peut également noter qu'à l'issue de la période pendant laquelle le télétravail était obligatoire (février 2022), la demande pour pouvoir pratiquer le télétravail s'est accrue. Néanmoins, elle est le plus souvent limitée à un seul jour par semaine. Selon les dispositions contractuelles en vigueur pour le personnel de la Ville, la part de télétravail ne peut pas aller au-delà de 40 % du temps de travail ».

En résumé, le programme des locaux tel qu'il est prévu permettra d'ouvrir largement les espaces du site du Prieuré à la population pulliérane et de faire ainsi vivre le patrimoine construit de la Ville, tout en offrant un lieu de travail rationnel et performant aux collaborateurs de l'administration.

Le projet, au-delà du programme administratif qu'il développe, est avant tout un projet d'assainissement doublé d'une rénovation patrimoniale. Les travaux, motivés par la nécessité impérieuse des reprises structurelles et le renouvellement des techniques en fin de vie, sont dans une large mesure indépendants de la vocation du bâtiment et relèvent de l'entretien pérenne.

Cela signifie que même si l'administration devait être déplacée à l'avenir, au profit d'un nouvel usage des bâtiments, l'essentiel des travaux réalisés pourra être conservé (assainissement des structures, escaliers et ascenseur, installations techniques, accessibilité « personnes à mobilité réduite », etc.).

Pour autant, le projet ne permettra pas de rendre disponibles des surfaces actuellement occupées par l'administration. Ainsi, les surfaces occupées actuellement par la DJAS et par l'OPO seront investies par le restaurant lors de son déplacement.

Par ailleurs, la réaffectation des locaux du BIP dépend du déplacement des serveurs informatiques sur un autre site. L'option actuellement à l'étude (faisabilité, estimation de coût, calendrier de mise en œuvre) est la réaffectation de l'ancien local citerne au sous-sol de la Maison Pulliérane.

Si les surfaces administratives actuelles ne seront pas libres d'usage après la réalisation du projet, l'exploitation des futurs locaux sera plus efficace et plus économique.

4.3. Locaux provisoires

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

Concernant les bureaux des collaborateurs de la DAGF, qui occupent le bâtiment Prieuré 2, ils seront déplacés temporairement dans le bâtiment communal sis à l'av. C. F. Ramuz 73a. Le coût de ce déménagement provisoire est inclus au budget de ce préavis, y compris le rafraîchissement et les frais d'installations techniques des locaux.

Il est toutefois envisagé de maintenir une surface de réception du public au centre-ville.

5. Principes constructifs et techniques

5.1. Structure

Le nouveau bâtiment présente une structure en béton armé traditionnel. La structure porteuse verticale est composée de murs et de poteaux, alors que la structure porteuse horizontale est sous forme de dalles pleines et de sommiers. Les porteurs verticaux se superposent dans les étages et permettent une descente de charge cohérente jusqu'aux fondations.

Le concept de fondation du projet consiste à réaliser un radier général supporté par des fondations linéaires sous forme de longrine en béton posées sur le terrain de bonne qualité.

Pour le bâtiment rénové du Prieuré, les renforcements statiques des structures en bois consistent à réutiliser dans une large mesure les poutres existantes et tous les éléments historiques en bon état.

En toiture, les tirants de la charpente, qui sont les pièces horizontales au niveau des planchers, présentent aujourd'hui des déformations importantes visibles à l'œil nu. Initialement, ils étaient prévus pour reprendre uniquement la composante horizontale des charges de toiture. Actuellement, ces tirants servent aussi d'appuis au plancher existant des combles par l'intermédiaire de suspentes métalliques. Il est prévu de renforcer les tirants, ou de créer de nouveaux porteurs de part et d'autre des tirants permettant de créer le nouveau plancher des combles. Ce nouveau plancher sera au-dessus du niveau actuel des tirants, afin de ne pas les interrompre structurellement.

Pour ne pas surcharger la charpente historique, le nouveau volume habitable des combles sera formé d'une boîte structurellement indépendante de la toiture et isolée pour elle-même. Ce faisant, la toiture historique reste froide et ventilée, lui assurant des conditions de conservation identiques à celles qui ont prévalu à sa pérennité jusqu'à aujourd'hui.

Concernant les sous-sols, aucune excavation nouvelle ne sera réalisée et les seules interventions viseront à assainir les caves existantes en réalisant un nouveau dallage, avec un sous-radier drainant et des ventilations en pied de murs pour éviter les problèmes liés à l'eau et à l'humidité.

5.2. Dispositions applicables

Les bâtiments, dans leur état actuel, ne sont pas conformes à diverses normes, directives et lois en vigueur, notamment les normes AEAI de protection contre le feu ainsi que les normes PMR en faveur des personnes à mobilité réduite. Structurellement, certaines parties sont aujourd'hui proches de la ruine, imposant des restrictions d'usage et la fermeture de plusieurs salles.

Les dispositions applicables sont :

- Norme et directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) ;
- 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 handicapées (LHand).

5.2.1. Protection incendie

Les interventions projetées consistent à 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.

5.2.2. 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 comprend l'aménagement d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la création d'un ascenseur par bâtiment, des parcours sans obstacle, ainsi que l'aménagement de commodités adaptées.

5.2.3. Désamiantage

La problématique de l'amiante est prise en compte par le projet. Lors des travaux, un assainissement sera exécuté, conformément à la directive de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST). Cette dernière définit les exigences à remplir pour les travaux d'assainissement.

5.2.4. Aspects énergétiques et standard visé

Le projet permettra d'améliorer 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.

Le nouveau bâtiment administratif tendra au standard « Bâtiment 2015 » dans les limites des surfaces de captage solaire disponible et avec la contrainte provisoire (cf. chap. 5.3.1 ci-après) du raccordement au chauffage à gaz existant.

Le bâtiment nord étant classé au patrimoine des Monuments & Sites, la surface de capteurs solaires photovoltaïques prévue au sud permet de répondre partiellement aux exigences minimum de la loi vaudoise sur l'énergie.

Pour le bâtiment sud, la surface de capteurs solaires photovoltaïques prévue permet de répondre aux exigences de la loi vaudoise sur l'énergie.

5.3. Techniques

5.3.1. Chauffage

Production

La production de chaleur est assurée par l'installation existante à gaz de la Maison Pulliérane.

Cette installation a dû être refaite en urgence en 2018, une des anciennes chaudières (mazout / 400kW), datant de 1981, ayant des fuites d'eau irréparables. De plus, cette production de chaleur ne respectait plus les normes de protection de l'air (Opair).

Toutefois, afin d'intégrer la perspective de la rénovation et de la transformation des bâtiments du Prieuré, une analyse des modes de production de chaleur possibles avait été confiée au bureau Weinmann – Energies SA, spécialiste reconnu et de plus, faisant partie du groupe de mandataires gagnants du concours d'architecture pour le Prieuré.

Vu l'urgence de la situation et dans l'impossibilité d'attendre le développement et l'aboutissement du projet de transformation du Prieuré, le choix du gaz s'est avéré être la meilleure solution. Deux nouvelles chaudières à gaz de 200 kW chacune ont été installées.

Toutefois, les installations de chauffage mise en œuvre dans les bâtiments sont compatibles, le cas échéant, avec le recours à une autre source d'énergie, par exemple un chauffage à distance, qui pourrait être développé à l'avenir à Pully, comme mentionné dans le programme de législature 2021-2026.

Le réseau souterrain existant entre les deux bâtiments sera vérifié et, le cas échéant, refait à neuf, pour la partie concernée par le projet.

Le réseau existant entre le bâtiment sud et le bâtiment nord sera remplacé

Les collecteurs dans les bâtiments sont refaits à neuf, à l'exception de celui de l'église. Pour des questions de sécurité, il est prévu l'installation d'un échangeur à plaques au point de raccordement au réseau de chauffage du site.

Distribution

Une sous-station intermédiaire, alimentée par la chaudière à gaz de la Maison Pulliérane, prend place dans le bâtiment sud. Dans le bâtiment nord, la nouvelle distribution alimentera les locaux en chaleur à l'aide de radiateurs (50/30°C).

Dans le bâtiment sud, la nouvelle distribution alimentera les locaux en chaleur à l'aide d'un chauffage de sol (35/28°C).

Dans les deux bâtiments, les monoblocs de ventilations sont alimentés en chaleur par des réseaux indépendants.

5.3.2. *Rafrâichissement*

Dans chaque bâtiment, seuls quelques locaux, telles que les salles de réunions, sont rafraîchis.

Dans les deux bâtiments, le rafraîchissement est réalisé par une installation avec un groupe de production de froid extérieur et des unités de diffusion placées dans les locaux.

5.3.3. *Ventilation*

Les locaux borgnes (archives, WC, etc.), ainsi que les salles de conférences, salle polyvalente, cafétéria et salle de Municipalité sont ventilés mécaniquement. Les autres locaux sont aérés de manière naturelle par les ouvrants.

Le renouvellement d'air est assuré par deux monoblocs : un pour le bâtiment nord de 2'500 m³/h et un pour le bâtiment sud de 2'700 m³/h. Les prises d'air neuf et de rejet d'air vicié se font en toiture des bâtiments.

Afin de minimiser la consommation énergétique, les monoblocs sont pilotés par un système MCR (mesure – contrôle - régulation), en fonction de divers paramètres relevés dans les espaces et selon un programme horaire.

En période estivale, si les conditions le permettent, les monoblocs sont utilisés pour faire du rafraîchissement nocturne.

5.3.4. *Sanitaire*

Les appareils sanitaires seront raccordés en eau chaude et en eau froide et les locaux sont prévus avec un équipement standard.

5.3.5. *Electricité*

Protection contre la foudre

Il est prévu une installation de protection contre la foudre de type cage de Faraday avec capteurs en toiture, descentes en façades et raccordement sur les garnitures et points de mesure.

L'ensemble est conforme aux normes NIBT / OIBT (normes sur les installations électriques à basse tension) en vigueur et aux prescriptions de l'AEAI.

Installations à courant fort

Un tableau principal avec comptage par bâtiments se situe au sous-sol et distribue verticalement chaque édifice. Les tableaux secondaires sont disposés par étages.

Les tableaux divisionnaires ont le rôle d'alimenter les groupes à courant fort des étages dans lesquels ils sont situés, permettant ainsi une diminution des liaisons verticales entre étages. Cette architecture de câblage est également appliquée à la distribution informatique dans les deux bâtiments et visent à créer un confort supplémentaire à l'exploitation technique du bâtiment et réduire les contraintes techniques liées à l'exécution de l'ouvrage (quantités et longueurs de câbles).

Les tableaux d'étages distribuent les prises des postes de travail, les prises de service du bâtiment, les alimentations servant la technique du bâtiment (CVS) et l'éclairage.

L'éclairage des deux bâtiments répond aux exigences légales en la matière : des luminaires LED à faible consommation et une gestion de l'éclairage qui réduit les heures d'allumage de manière automatisée et minimise les coûts de consommation.

Installations de sécurité

Un éclairage de sécurité est prévu conformément aux normes AEA1 en vigueur dans les zones de fuite avec un balisage des issues de secours.

Un système de détection automatique d'incendie couvre l'ensemble des bâtiments selon les exigences du concept de sécurité incendie projeté par l'ingénieur de sécurité du projet.

Equipements utilisateurs

Des équipements dédiés aux utilisateurs sont également intégrés au projet selon les demandes spécifiques du maître de l'ouvrage telles que :

- couverture WiFi ;
- système de contrôle d'accès ;
- système d'interphonie.

Equipement solaire photovoltaïque

Des capteurs solaires photovoltaïques, en toiture du nouveau bâtiment, permettent de couvrir le 20% des consommations électriques conformément à la loi vaudoise sur l'énergie.

5.4. Préservation du patrimoine

Le projet a été développé en étroite collaboration et sous le contrôle de la Direction cantonale de l'archéologie et du patrimoine (ci-après DAP). Ainsi, plusieurs ajustements ont été fait par les architectes entre les phases d'avant-projet et de projet, afin de répondre au mieux aux exigences de préservation de ce patrimoine historique.

Ces échanges se sont d'ailleurs poursuivis pendant la période de report des préavis, ce qui a permis d'affiner encore quelques points particuliers du projet.

Aujourd'hui, le projet a été entièrement validé par la DAP, ce qui confirme l'approche très respectueuse du bâtiment et du site par les architectes mandatés.

6. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 31 mars 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
1	Travaux préparatoires		1'260'000.00
10	Relevés, études géotechniques <ul style="list-style-type: none"> • Relevés des bâtiments contigus à l'avancement du chantier, façades beffroi et église 	10'000.00	
11	Déblaiement, préparation du terrain <ul style="list-style-type: none"> • Installation de chantier • Démolitions totales Prieuré sud avec stabilisation façades beffroi et église • Démolitions sélectives Prieuré nord 	835'000.00	
13	Installations de chantier en commun <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures • Bureau de la direction des travaux • Frais d'énergie et d'eau • Fermetures et protections provisoires • Tri des déchets de chantier 	95'000.00	
17	Travaux spéciaux de génie civil <ul style="list-style-type: none"> • Etagages, renforcement fondations Prieuré nord et sud 	320'000.00	
2	Bâtiment		8'574'000.00
20	Excavation <ul style="list-style-type: none"> • Fouilles en pleine masse • Terrassement, évacuation et taxes, remblayages • Terrassement avec travaux en sous-œuvre 	230'000.00	
21	Gros œuvre 1 <ul style="list-style-type: none"> • Echafaudages • Fouilles isolées et fouilles en rigoles • Canalisations à l'intérieur du bâtiment • Béton et béton armé Prieuré sud • Béton dalles mixtes Prieuré nord • Maçonnerie • Assainissement de la molasse Prieuré nord : socle et encadrements • Revêtement des façades en briques apparentes Prieuré sud • Renforcement des planchers bois • Assainissement ponctuel de la charpente • Structure bois des locaux des combles • Isolation plancher des combles Prieuré nord 	2'855'000.00	

22	<p>Gros œuvre 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenêtres et portes extérieures : en bois pour le Prieuré nord et bois-métal Prieuré sud • Protection contre la foudre • Réfection ponctuelle ferblanterie et couverture Prieuré nord • Couvertures toitures inclinées, isolation, étanchéité et briques terre-cuite Prieuré sud • Couverture toitures plates, isolation, étanchéité et lestage en tuiles concassées • Réfection volets Prieuré nord • Store toile Prieuré sud 	979'000.00	
23	<p>Installations électriques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installations provisoires • Appareils à courant fort : tableaux électriques, capteurs photovoltaïques • Installations à courant fort et faible : installation d'éclairage de secours, détection incendie, • Infrastructure pour équipements informatiques, horloges • Luminaires 	965'000.00	
24	<p>Installations CVC, automatismes du bâtiment</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installations de chauffage : conduite à distance et raccordement aux chaudières à gaz de la Maison Pulliérane • Installations de ventilation : ventilation des locaux borgnes • Automatismes du bâtiment : installations mesures, contrôle et régulation (MCR) 	700'000.00	
25	<p>Installations sanitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appareils sanitaires courants : wc, lavabos, douches et accessoires • Tuyauterie sanitaire • Isolation conduites sanitaires • Agencements de cuisine : cuisine de la cafétéria 	271'000.00	
26	<p>Installations de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ascenseurs pour Prieuré nord et Prieuré sud 	90'000.00	

27	<p>Aménagements intérieurs 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cloisons légères, enduits, revêtements et habillages • Obturations coupe-feu • Ouvrages métalliques courants : garde-corps, main courante, grilles de sauts-de-loup • Portes intérieures en bois : portes des sanitaires, portes EI30 • Menuiserie courante : cloison des wc, armoires et rayonnages • Cylindres de sûreté : dispositif de fermetures, contrôle d'accès 	1'371'000.00	
28	<p>Aménagements intérieurs 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chapes ciment • Tapis anti-saleté des entrées des bâtiments • Revêtement de sol en pierre naturelle, dégagements • Revêtements des parois et des sols en céramique, carrelage locaux sanitaires • Revêtement de sol en bois, ancien Prieuré nord ou contemporain Prieuré sud • Faux-plafonds suspendus en plâtre Prieuré nord • Dalles lissées au plâtre Prieuré sud • Peinture intérieure : glacis sur murs béton, crépissage des murs et des cloisons, réfection des plafonds existants • Assèchement du bâtiment • Nettoyage du bâtiment en fin de chantier 	1'113'000.00	
3	Equipements d'exploitation		125'000.00
33	<p>Installations électriques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements interphones portes et horloges • Antennes wifi • Détection sécurité et gestion d'accès 	37'000.00	
34	<p>Automatismes du bâtiment</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programmation MCR 	15'000.00	
35	<p>Installations sanitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agencement cuisine salle polyvalente 	30'000.00	
37	<p>Aménagements intérieurs 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agencement : meubles réception, guichets • Signalétique générale 	43'000.00	
4	Aménagements extérieurs		140'000.00

45	Raccordements aux réseaux <ul style="list-style-type: none"> • Fouilles et remblayages • Canalisations eaux claires et eaux usées • Conduites électriques et télécommunication 	20'000.00	
46	Travaux de superstructures (chaussées, voies) <ul style="list-style-type: none"> • Réaménagements des surfaces touchées aux abords des bâtiments et cour intérieure 	120'000.00	
5	Frais secondaires		2'871'000.00
51	Autorisations, taxes <ul style="list-style-type: none"> • Autorisations, taxes • Taxes de raccordement, canalisations, électricité, télécommunication et eau 	72'000.00	
52	Documentation et présentation <ul style="list-style-type: none"> • Echantillons, essais de matériaux • Maquette • Plaquette, Photos • Reproduction de documents 	177'000.00	
53	Assurances <ul style="list-style-type: none"> • Assurances pour travaux de construction • Assurance responsabilité civile maître de l'ouvrage 	20'000.00	
55	Prestations du maître d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> • Assistance maître d'ouvrage 	100'000.00	
56	Frais secondaires divers <ul style="list-style-type: none"> • Frais de surveillance par des tiers • Dédommagement et frais d'utilisation • Expertises preuves à futur • Frais de déplacement • Pose de la première pierre, inauguration • Frais d'avocats, frais de justice • Panneaux publicitaires • Infomédia, suivi de chantier 	171'000.00	
59	Honoraires <ul style="list-style-type: none"> • Architecte • Ingénieur civil • Ingénieur électricien • Ingénieur CVCS • Géomètre • Géologue, géotechnicien • Ingénieur en acoustique • Ingénieur spécialisé façades Prieuré sud • Ingénieur en environnement • Ingénieur en protection incendie 	2'331'000.00	
6	Prestations spéciales		82'000.00

60	Prestations spéciales <ul style="list-style-type: none"> • Protection et réfection des œuvres de Jean Violier • Analyses crépis, tailles, peintures • Documentation historique et photographique 	82'000.00	
7	Travaux connexes		490'000.00
71	Locaux provisoires, C. F. Ramuz 73a <ul style="list-style-type: none"> • Déménagements, garde-meubles, bennes • Aménagements et équipements • Honoraires • Divers et imprévus 	490'000.00	
9	Ameublement et décorations		330'000.00
91	Meubles <ul style="list-style-type: none"> • Estimation 70 places de travail à CHF 4'000.00 Budget CHF 50'000.00 pour salle polyvalente	330'000.00	
	Sous-total TTC		13'872'000.00
	Renchérissement + 3.90% de 13'872'000.00		541'008.00
	Divers et imprévus + 15% de 13'872'000.00		2'080'800.00
	Coût total TTC		16'493'808.00
	Coût total des travaux arrondi TTC		16'545'000.00

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

6.1. Renchérissement

La reprise économique et les goulets d'étranglement dans les chaînes logistiques liés à la pandémie de COVID-19 poussent à la hausse les prix des matières premières et des matériaux de construction. Cette situation induit également des retards sur les chantiers et des hausses de prix de manière générale.

Le renchérissement concerne les variations de prix intervenant à partir des prix en vigueur sur le marché au moment des appels d'offres en 2020 et le présent préavis. Il est déterminé par l'évolution de l'indice des prix de l'Office fédéral de la statistique, (ci-après l'OFS) par types d'ouvrage et par régions.

La valeur initiale (avril 2020) de l'indice de l'OFS pour la rénovation d'immeubles administratifs dans la région lémanique est de 99.6 et la finale (octobre 2021) de 103.5. La variation en pourcentage entre les deux valeurs est de + 3.90 %.

7. Subventions

La présente demande de crédit d'investissement ne tient pas compte des éventuelles subventions. Quelques subventions pourraient être obtenues dans le cadre de ces travaux. Elles sont octroyées par les différentes instances cantonales et concernent notamment les aspects énergétiques. Les subventions sont variables en fonction des améliorations apportées aux divers éléments constructifs.

Toutefois, en l'espèce, ces subventions seront très limitées du fait des contraintes patrimoniales du bâtiment transformé qui limitent les possibilités d'améliorations thermiques de la façade.

8. Plan des investissements 2021-2025

Le projet de rénovation et de transformation du bâtiment administratif du Prieuré 2a (« Le Prieuré »), ainsi que les travaux de démolition et de reconstruction du bâtiment administratif du Prieuré 2 figurent au N° 25 du plan des investissements 2021-2025 pour un montant de CHF 14'700'000.00 pour les bâtiments du Prieuré et de CHF 500'000.00 pour les locaux provisoires.

9. Evolution de l'estimation des coûts depuis 2013

Le tableau ci-après résume les coûts, honoraires compris, sans les frais de déménagement des utilisateurs actuels du bâtiment.

Préavis N°	Estimation des coûts	
13-2013	Préavis d'intention	CHF 11'600'000.00
22-2014	Crédit concours / PA	CHF 11'200'000.00
12-2018	Crédit d'étude	CHF 13'100'000.00
12-2020	Crédit d'ouvrage	CHF 16'500'000.00 ¹
09-2022	Crédit d'ouvrage révisé	CHF 17'840'000.00 ¹

¹ Y compris la part de crédit d'étude de 2018 (préavis N° 12-2018) concernant les bâtiments du Prieuré, soit CHF 1'785'000.00, et après déduction du montant de CHF 490'000.00 concernant l'aménagement de locaux provisoires à l'av. C. F. Ramuz 73a (travaux connexes).

L'évolution des coûts depuis le préavis d'intention s'explique par une connaissance accrue, et maintenant complète, de l'état statique des structures du bâtiment à transformer et des travaux à entreprendre pour le mettre en conformité. Cette connaissance du bâtiment existant a pu être réalisée grâce aux sondages et aux études des ingénieurs civils financés par le préavis N° 12-2018. Elle implique des interventions conséquentes dont l'ampleur n'était pas prévisible.

Les exigences posées par la Direction cantonale de l'archéologie et du patrimoine, incontournables pour un objet d'une telle valeur patrimoniale, sont maintenant connues et ont également un impact sur le coût de la transformation. Ce préavis cantonal ne pouvait se faire avant de disposer d'un projet complet et détaillé d'intervention.

10. Financement et conséquences financières et comptables

10.1. Financement du projet

La situation financière actuelle de la Ville de Pully ne nous permet pas d'envisager un financement total ou partiel par le biais de fonds propres. Il est donc probable que le montant total dépensé dans le cadre de ce préavis soit financé en entier par des emprunts.

Néanmoins, il est important de rappeler que les coûts engendrés par cet investissement se répartiront sur au minimum 4 ans, soit jusqu'en 2027. D'ici là, la négociation actuellement menée entre le Conseil d'Etat et les communes vaudoises sur la répartition du financement de la facture sociale aura probablement progressé, et nous pouvons en espérer des effets positifs pour nos finances. De plus, suite au jugement rendu par le Tribunal cantonal quant à notre contestation des décomptes finaux concernant la péréquation des années 2019 et 2020, notre Commune a décidé de faire appel auprès du Tribunal fédéral. Au moment de la rédaction de présent préavis, la procédure en est encore aux échanges d'écritures.

10.1.1. Modes de financement

Le financement par des fonds étrangers de ce type de projet pourrait s'effectuer principalement selon deux durées différentes :

- a) sur une durée d'environ 10 ans ;
- b) sur une durée équivalente à l'amortissement total des travaux.

a) Durée de l'emprunt sur des périodes de 10 ans

La durée standard pour un emprunt servant à financer des infrastructures du type du projet qui vous est présenté est d'environ 10 ans. Il est important de préciser qu'un tel investissement est amorti comptablement, sur une période de 30 ans. Par conséquent, les emprunts liés au financement devront être renouvelés deux fois pendant la durée de l'amortissement.

L'avantage de cette durée est de procurer une certaine souplesse et d'éventuellement profiter de baisses des taux d'intérêts de base au moment des renouvellements après 10 et 20 ans.

L'inconvénient de cette durée réside dans le risque encouru au moment du refinancement de l'emprunt. En effet, en cas d'augmentation des taux d'intérêts, durant les périodes de renouvellement, notre Commune serait touchée par une augmentation du coût du financement du projet.

b) Durée de l'emprunt sur une durée équivalente à l'amortissement total des travaux

Ce type de durée permet de contracter un emprunt sur toute la période d'amortissement des travaux, soit sur un laps de temps de 30 ans. Ainsi, le taux d'intérêt est fixé au moment de contracter l'emprunt et reste le même tout au long de la durée d'amortissement de l'investissement, soit durant 30 ans.

L'avantage de cette durée est que les conditions sont connues dès le départ et sont donc les mêmes tout au long des 30 années de l'amortissement de l'infrastructure. Il n'y a donc pas de mauvaise surprise qui pourrait survenir tout au long de cette période.

L'inconvénient de cette durée est que les conditions restent les mêmes sur toute la durée du contrat, ce qui ne permet pas de profiter d'éventuelles baisses de taux ou d'un remboursement anticipé de l'emprunt en cas d'afflux de liquidités.

En principe, il est plus difficile d'obtenir sur le marché des emprunts, des taux à très long terme (30 ans) que des emprunts standards à long terme (10 ans). Les conditions actuelles sur le marché des emprunts font qu'il n'est pas possible d'obtenir des offres de prêteurs pour une telle durée. En effet, la situation en Ukraine et tous les effets qui sont induits de cette crise (augmentation du prix des matières premières, accélération de l'inflation, etc.) rendent les investisseurs moins enclins à accorder des prêts sur de trop longues durées (trop grandes incertitudes sur l'avenir).

Une telle solution ne peut être envisageable que si les conditions du marché des emprunts sont très favorables, ce qui n'est malheureusement plus le cas aujourd'hui, notamment concernant les emprunts à très long terme.

10.1.2. Coût du financement privilégié

Si les conditions du marché des emprunts évoluent peu ces prochains mois, la Municipalité optera, selon toute vraisemblance, pour un financement d'une durée de 10 ans.

10.2. Vente du patrimoine ne revêtant pas d'intérêt stratégique

La Municipalité a identifié une série d'objets à caractère non stratégique dans le cadre d'une analyse succincte. Certains de ces objets pourraient faire l'objet d'une vente, dégageant ainsi quelques liquidités qui permettraient de financer une partie des futurs investissements consentis par notre Commune.

Les objets immobiliers concernés sont au nombre d'une dizaine, représentant un montant potentiel total estimé dans une fourchette comprise entre CHF 8.0 mios et CHF 12.0 mios. Néanmoins, cette analyse devra être complétée par une expertise immobilière plus précise avant de faire l'objet d'un préavis soumis à votre Conseil. De plus, il est important de préciser qu'une telle opération ne peut se réaliser qu'à une seule reprise et engendre la perte des revenus locatifs des objets vendus.

10.3. Amortissement comptable de l'infrastructure

L'amortissement est la constatation comptable et annuelle de la perte de valeur des actifs d'une entité subie du fait de l'usure, du temps ou de l'obsolescence. L'amortissement comptable permet d'étaler le coût d'une installation sur sa durée d'utilisation. L'amortissement permet ainsi de constater tous les ans, dans la comptabilité, la diminution de valeur de la valeur comptable. L'amortissement enregistré chaque année vient en déduction du résultat réalisé.

Il est important de noter que les amortissements comptables n'ont qu'un effet sur le résultat mais par contre, ils n'ont aucun impact sur la situation de trésorerie (cash-flow).

Ainsi, l'article 17 lettre b du Règlement cantonal sur la comptabilité des communes (RCCom) prévoit que l'amortissement maximum pour les ouvrages de génie civil et d'assainissement, les bâtiments et constructions est de 30 ans.

De plus, il est important de prendre en compte le fait que l'amortissement de la construction débutera l'année suivante après le bouclage du chantier, par conséquent, pas avant l'année 2027. Par conséquent, il faudra compter, dès l'année 2027 et jusqu'en 2056, avec un amortissement comptable annuel de l'ordre de : CHF 550'000.00.

10.4. Prélèvement sur un fonds de réserve

Durant les années favorables, la Ville de Pully a été en mesure, dans le cadre du bouclage des comptes annuels, de constituer divers fonds de réserve. Il a été notamment créé un fonds pour grands travaux (compte 9282.230.04) qui est doté à ce jour de la somme de CHF 15'887'492.31. Comme on peut le constater, le fonds de réserve n'est pas suffisant afin de compenser l'entier du montant correspondant à l'investissement. Il est important de préciser que ce fonds est un fonds comptable et que par conséquent, il n'est pas représenté par des liquidités correspondantes.

Dès lors, un prélèvement sur ce fonds n'a aucune incidence sur les disponibilités communales. La Municipalité propose d'utiliser ce fonds en compensation de l'amortissement comptable annuel et ce jusqu'à son épuisement.

Ce prélèvement aura pour effet de neutraliser l'amortissement comptable, qui n'aura par conséquent, aucun effet sur les résultats futurs de notre Commune, théoriquement au moins jusqu'en 2055.

Il faut relever qu'en cas d'amélioration de la situation financière de la Ville et de résultats positifs durant cette période, des amortissements sans prélèvement sur le fonds pourraient être faits, voire des attributions au fonds afin de le reconstituer.

10.5. Conséquences financières

Les travaux mentionnés 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 :

10.5.1 Incidences sur le personnel

Les travaux mentionnés dans le présent préavis seront réalisés par le personnel actuel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces travaux.

En revanche, la nouvelle affectation du bâtiment historique du Prieuré en bureaux nécessitera l'engagement de personnel auxiliaire pour le nettoyage des locaux de l'administration communale, notamment en raison de la création de salles de conférence supplémentaires et de la salle polyvalente.

Ainsi, le renforcement de l'équipe de nettoyage nécessitera l'engagement d'un personnel auxiliaire supplémentaire à un taux de travail estimé à 60%.

10.5.2 Charges d'exploitation

A l'exception des charges de personnel, les charges d'exploitation ne devraient pas être considérablement modifiées par cette réalisation. En effet, les frais d'entretien et rénovation diminueront en raison de la remise en état des locaux alors que les coûts des contrats d'entretien des nouvelles installations augmenteront.

De plus, les frais de chauffage devraient restés stables. L'amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment compensera l'augmentation des surfaces chauffées du bâtiment.

Il est toutefois utile de relever que les charges d'entretien et rénovation des dix dernières années sont relativement faible. En effet, seuls les travaux impérativement utiles et nécessaires ont été engagés sur le bâtiment du Prieuré.

10.5.3 Charges d'amortissement

Les amortissements des travaux mentionnés dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

Compte	Service	Amortissements annuels
351.3312	Bâtiments administratifs	CHF 551'500.00

10.5.4 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 165'450.00 par année.

10.5.5 Revenus supplémentaires

Aussi longtemps que la disponibilité du fonds le permet, l'amortissement annuel de CHF 551'500.00 sera compensé par un prélèvement sur le fonds de réserve pour grands travaux, générant ainsi un revenu supplémentaire.

Le regroupement d'une partie de l'administration dans les nouveaux locaux du Prieuré aura comme incidence de libérer d'autres locaux qui engendreront un revenu locatif supplémentaire de l'ordre de CHF 117'600.00 et CHF 167'100.00 par année, soit un montant moyen annuel de CHF 140'000.00, dès l'année 2027.

Ces nouveaux revenus locatifs proviendront de la location des surfaces libérées par la Direction de la jeunesse, des affaires sociales et de la sécurité publique ainsi que le service informatique à l'avenue du Prieuré 1.

A ce stade du développement du projet, le restaurant occupera le rez de chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment. Le loyer pourra être déterminé en tenant compte de la répartition des investissements réalisés par le locataire et le propriétaire. Pour ce motif, le revenu locatif supplémentaire mentionné précédemment est contenu dans une fourchette de prix. Il tient également compte du revenu locatif dégagé par la location d'un ou deux appartements au 2^{ème} étage.

10.5.6 Incidences sur le budget de fonctionnement

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

Intitulés	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Personnel suppl. (en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60	0.60
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	30'000	30'000
Charges exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissement	0.00	0.00	0.00	0.00	551'500	551'500
Charges intérêts	165'450	165'450	165'450	165'450	165'450	827'250
Total charges suppl.	165'450	165'450	165'450	165'450	746'950	1'408'750
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-691'500	-691'500
Total net	165'450	165'450	165'450	165'450	55'450	717'250

10.6. Récapitulatif des coûts financiers et comptables

On peut distinguer deux types de coûts différents :

- a) coûts ayant un impact sur le résultat de l'exercice comptable ;
- b) coûts ayant un impact sur le cash disponible de la Commune.

a) Coûts ayant un impact sur le résultat de l'exercice comptable

Grâce à l'utilisation du fonds de réserve pour grands travaux, le coût net comptable sera limité essentiellement aux intérêts moyens de l'emprunt, soit à environ CHF 55'450.00 par an (estimation, sous réserve des conditions de l'emprunt à contracter).

b) Coûts ayant un impact sur le cash disponible de la Commune

En termes de liquidités, nous aurons, au début des travaux, un afflux de cash important, provenant de l'emprunt contracté pour 10 ans.

Ensuite, les sorties de cash seront échelonnées tout au long du chantier, jusqu'en 2025-2027, en fonction de l'avancement des travaux et du rythme de facturation des acomptes par les entreprises. Dès le bouclage du préavis, la seule sortie de cash jusqu'en 2056 correspondra essentiellement aux intérêts moyens de l'emprunt contracté ; ce montant sera de l'ordre de CHF 55'450.00 par an (sous réserve des conditions de l'emprunt à contracter).

En conclusion, le projet d'investissement qui vous est présenté devrait avoir pour conséquences comptables un coût net l'ordre de CHF 55'450.00 par année et ce, grâce à l'utilisation du fonds de réserve pour grands travaux afin de neutraliser l'amortissement annuel.

Ce coût peut être considéré comme relativement modique et supportable pour la Commune, en particulier si on le compare avec notre participation au financement de la facture sociale de l'ordre de CHF 40.0 mios par année.

11. Calendrier intentionnel

Sous réserve des procédures, le projet de requalification des bâtiments du Prieuré devrait se dérouler selon le programme suivant :

11.1. Av. C. F. Ramuz 73a, aménagement des locaux provisoires

Tâches	Dates
Préparation des locaux	de août 2022 à mi-2023

11.2. Av. du Prieuré 2a (rénovation et transformation) et 2 (démolition et reconstruction)

Tâches	Dates
Autorisation de construire	de juin 2022 au printemps 2023
Début des travaux	2 ^e semestre 2023
Fin des travaux	2025

12. 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 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 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.

12.1. Dimension économique

Le projet de transformation du Prieuré et de reconstruction de l'Hôtel de ville répond aux enjeux du site et au programme des locaux de manière économe tout en respectant les contraintes historiques du site. Le projet est en adéquation avec les objectifs et les besoins énoncés par la Ville et valorise les potentialités du site.

Toutes les parties prenantes au développement du projet ont été intégrées au processus de décision (maître d'ouvrage, futurs utilisateurs et professionnels).

12.2. 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.

12.3. 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, création d'une salle polyvalente) 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.

13. 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 de l'administration.

14. Programme de législation

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

Convivialité et qualité de vie :

- Favoriser la création et le développement des espaces de rencontre et le sentiment d'appartenir à une même collectivité.

Entretien, rénovation du patrimoine construit et énergie :

- Assurer la durée de vie des bâtiments et permettre leur utilisation optimale ;
- Investir dans la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Maintenir la valeur architecturale et historique des bâtiments ;
- Disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux exigences actuelles ;
- Ancrer les rénovations sur une ligne stratégique et prioritaire.

15. Conclusions

Comme rappelé au chapitre 3.1 du présent préavis, toutes les étapes franchies pour aboutir au projet actuel, prêt à être mis en œuvre, ont été validées à une large majorité par le Conseil communal, à chaque fois avec plus de 70% des voix. La Municipalité considère qu'il s'agit aujourd'hui de valoriser le travail accompli jusqu'ici, en permettant l'assainissement indispensable de ce patrimoine historique.

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, 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° 09-2022 du 6 avril 2022,
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 16'545'000.00 TTC (montant à prélever tout ou partie sur les disponibilités de la bourse communale), destiné aux travaux de rénovation et de transformation des bâtiments Prieuré 2 et 2a ;
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 30 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 avril 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexes :

- Plans, façades et coupes du projet du Prieuré 2 et 2a