

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL  
N° 18-2023**

**SÉANCE DU 8 NOVEMBRE 2023**

## **Maison Pulliérane – Amélioration de la sécurité contre l’incendie et déplacement du Data Center**

---

**Crédit demandé CHF 2'490'000.00**

### **Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction des domaines gérances et sports  
Mme L. Masemjan, conseillère municipale
- Direction des affaires générales et des finances – Service des systèmes d’information  
M. G. Reichen, syndic

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Amélioration de la sécurité contre l'incendie.....	4
1.3. Déplacement du Data Center .....	4
1.4. Sécurisation des accès .....	5
1.5. Remplacement des installations scéniques (Grande Salle et Foyer) .....	6
2. Description détaillée des travaux .....	7
3. Conséquences financières .....	9
3.1. Incidences sur le personnel.....	9
3.2. Charges d'exploitation.....	9
3.3. Charges d'amortissement .....	9
3.4. Charges d'intérêts .....	9
3.5. Revenus supplémentaires .....	9
3.6. Incidences sur le budget de fonctionnement .....	10
4. Développement durable.....	10
5. Communication .....	10
6. Programme de législature.....	10
7. Conclusions.....	11

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

## **1. Objet du préavis**

Le présent préavis porte sur :

- l'amélioration de la sécurité contre l'incendie de la Maison Pulliérane (ci-après MP) ;
- le déplacement du Data Center du Service des systèmes d'information (ci-après SSI) du Quartier du Temple au sous-sol de la MP ;
- la sécurisation des accès de la MP par la mise en place d'un système électronique de contrôle des portes ;
- l'amélioration des équipements scéniques de la Grande salle et du foyer (éclairage et acoustique).

### **1.1. Contexte**

La MP, sise à l'Avenue de la Poste 1, fait partie des bâtiments historiques et emblématiques de la Ville de Pully. Elle accueille régulièrement des manifestations privées et publiques.

En 2018, l'ECA nous a informés que la MP ne respectait plus les normes minimales en matière de sécurité contre l'incendie, nous incitant ainsi à entreprendre des mesures d'amélioration pour garantir la sécurité des personnes et des biens. Ce manque a été temporairement compensé par des mesures organisationnelles, dont notamment, le recours à une entreprise de sécurité lors de manifestations. Si cette mesure urgente a permis de maintenir l'exploitation du site provisoirement, des mesures constructives sont indispensables afin de pérenniser l'usage de la MP.

Cela d'autant plus que les frais liés à la présence d'agents de sécurité sont en principe assumés par les organisateurs des manifestations. Cependant, lorsque la Municipalité accorde la gratuité de la location, lesdits frais sont également offerts par la Ville de Pully. Ces frais se montent à environ CHF 9'500.00 par année.

La Municipalité a ainsi étudié la possibilité d'améliorer la sécurité incendie de la MP conformément aux attentes minimales de l'ECA.

La Municipalité a également souhaité profiter de cette étude pour évaluer l'opportunité de déplacer le Data Center, actuellement situé dans l'immeuble sis Quartier du Temple 1, au sous-sol de la MP. Ce déménagement offre la possibilité de libérer une partie de l'immeuble précité et permet de redimensionner le Data Center afin de répondre aux besoins actuels et futurs des infrastructures informatiques.

La sécurisation des accès aux bâtiments communaux est également une préoccupation croissante pour la Municipalité, notamment dans le contexte d'un bâtiment situé en plein centre-ville et accueillant de nombreux événements publics et privés. En ce sens, la mise en place d'un contrôle d'accès permettra de mieux gérer l'accessibilité, le contrôle et les autorisations d'accès aux locaux.

De plus, les infrastructures scéniques de la Grande salle et du foyer, qui datent des années 1980 à 2000, sont obsolètes, irréparables et ne répondent plus aux besoins des usagers de la MP.

## 1.2. Amélioration de la sécurité contre l'incendie

La sécurité incendie de la MP a fait l'objet, en décembre 2018, de l'ouverture d'un crédit d'études N° 21-2018 de CHF 86'000.00. L'étude englobait de nombreuses mesures de mise en conformité et d'aménagements lourds des étages supérieurs. L'étude prévoyait la rénovation complète de la MP pour un montant, selon les variantes, contenu entre CHF 5'000'000.00 et CHF 12'000'000.00.

Dans un souci d'économie, la Municipalité a décidé d'étudier une variante plus modeste permettant d'assurer l'amélioration de la sécurité incendie et le respect des exigences minimales de l'ECA.

Une nouvelle étude a été réalisée par le bureau Dtex Sàrl afin de chiffrer le coût de remise aux normes incendie.

Les mesures d'améliorations de la sécurité contre l'incendie ont été soumises à l'ECA, par la voie d'une procédure CAMAC. Au terme de ladite procédure, un préavis positif a été rendu le 25 avril 2022.

Ces mesures consistent à :

- compartimenter les différents volumes en rehaussant des murs qui ne sont pas bâtis jusqu'à la dalle supérieure ;
- remplacer des portes afin de répondre aux normes AEAI, portes EI30 et EI60 ;
- obturer les nombreux passages de murs nécessaires aux installations de ventilation, de chauffage et d'électricité ;
- installer un système de détection incendie dans l'ensemble de la MP ;
- moderniser et compléter les signalisations lumineuses des voies de secours ;
- installer un exutoire à fumée afin de l'évacuer en cas d'incendie.

L'ensemble des travaux devra être planifié en tenant compte des manifestations et des activités impératives qui ne peuvent être annulées. Les travaux devraient débuter au printemps 2024.

## 1.3. Déplacement du Data Center

Depuis près de 25 ans, le SSI occupe tout ou partie du bâtiment sis Quartier du Temple 1 afin d'héberger les places de travail de ses collaborateurs, le Data Center et le stockage de matériel. En décembre 2021, par manque de place, les bureaux du SSI ont été déplacés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à l'Avenue du Prieuré 1. Actuellement, seuls le Data Center et l'espace de stockage subsistent dans le bâtiment du Quartier du Temple 1.

Le maintien de cette situation n'est plus adéquat en raison de l'exiguïté et de la difficulté d'accès de ces locaux, notamment lors des interventions dans le Data Center. De plus, nous ne disposons plus d'espace lors du remplacement ou de l'extension d'équipements. A cela s'ajoutent des problèmes récurrents avec les installations de climatisation.

Ainsi, le projet d'amélioration de la sécurité incendie de la MP est une réelle opportunité de transférer le Data Center dans un endroit plus adapté à cette fonction. En effet, cet emplacement réunit plusieurs avantages :

- proximité du nouveau site par rapport au site actuel, ce qui limite les coûts de transfert des fibres optiques ;

- proximité de la sous-station pour l'alimentation électrique du Data Center ;
- intégration de mesures pour réduire les risques liés à l'éventuelle pénurie d'énergie ;
- augmentation de l'espace utile nécessaire à l'évolution du Data Center et exploitation optimale des surfaces libérées par la suppression des anciennes cuves à mazout du chauffage de la Maison Pulliérane ;
- meilleure accessibilité par rapport au site actuel ;
- amélioration de la sécurité des locaux et des installations informatiques qui s'y trouvent ;
- séparation des locaux pour réduire les risques en fonction des usages (tableau électrique, batteries de secours, serveurs, ventilation) ;
- amélioration de l'efficacité du système de refroidissement des équipements et réduction de la consommation énergétique pour son fonctionnement, compte-tenu de l'implantation du local au sous-sol, contrairement aux installations actuelles au Quartier du Temple 1 qui nécessitent une climatisation permanente ;
- libération de l'immeuble du Quartier du Temple 1 en vue d'une affectation à d'autres usages plus adaptés.

La réalisation du nouveau Data Center comprend les éléments suivants :

- aménagement architectural de l'espace et des locaux existants en fonction des nouveaux besoins (élimination des anciennes cuves, démolition et construction de cloisons) ;
- installation d'un système de refroidissement et de ventilation ;
- protection incendie et sécurisation ;
- équipements électriques courant fort, courant faible ;
- racks informatiques ;
- équipements réseaux nécessaires pour connecter les nouvelles installations ;
- déménagement des équipements depuis l'ancien Data Center ;
- diable électrique nécessaire à l'exploitation pour le transport des équipements lourds vers le Data Center ;
- prestations d'ingénierie.

Enfin, la libération des espaces occupés par le Data Center de l'immeuble sis Quartier du Temple 1 ouvre de nouvelles perspectives d'utilisation. Actuellement, les anciens bureaux des collaborateurs du SSI ont été réaménagés en salles de conférence à la destination des services de l'administration communale, qui manque de ce type d'espace au centre de Pully. Quant à la libération du rez-de-chaussée, cet espace laisse entrevoir la possibilité de développer un projet de location à un tiers, d'usage par l'administration ou de vente de l'immeuble.

#### **1.4. Sécurisation des accès**

La MP est régulièrement utilisée par des usagers internes et externes à l'administration communale. La sécurisation des accès se justifie notamment en raison de cette fréquentation accrue du site par des occupants divers ainsi que des risques de vols ou de dégradations. Enfin, l'arrivée du Data Center au sein de l'immeuble accentuera d'avantage la nécessité de sécuriser les accès.

Il a ainsi été décidé de procéder à la sécurisation des locaux à l'aide de contrôleurs de badges électroniques. Cette méthode a déjà été déployée sur plusieurs sites de la Ville de Pully (locaux de l'administration, sites sportifs et Home Ecole Les Mosses), à satisfaction. Ce

dispositif permettra également de pallier les problèmes liés aux pertes de clefs et de changement de serrures fort onéreux.

Ces travaux de sécurisation consistent à remplacer la majorité des serrures des portes existantes. Les nouvelles portes installées dans le cadre de l'amélioration de la sécurité contre l'incendie seront également équipées de serrures sécurisées.

### **1.5. Remplacement des installations scéniques (Grande Salle et Foyer)**

La MP comprend plusieurs salles et locaux annexes mis à disposition de tiers pour l'organisation de manifestations (publiques ou privées) telles que spectacle, banquet, assemblée, mariage, etc.

Ses installations techniques sont manipulées par les concierges du lieu pour les petites manifestations et par l'équipe du Théâtre de L'Octogone pour les événements techniquement plus complexes.

Or une majorité de l'installation technique est vétuste, de moins en moins fonctionnelle et en partie hors service. L'installation n'est plus adaptée aux besoins actuels. Elle est composée d'équipements datant de 1980, comme les haut-parleurs du balcon, du vestiaire et du foyer, ainsi que leurs amplificateurs. Il en est de même pour les haut-parleurs mobiles pour le retour de son sur scène. Enfin, les projecteurs de lumière sont encore équipés de source lumineuse halogène.

Bien que remplacés en 1999 par des anciens équipements de l'Octogone, leurs pièces de rechange ne se trouvent plus dans le commerce. La console son, la console lumière et certains micros datent des années 2000. Quant au vidéoprojecteur, acheté en 2014, il présente régulièrement des pannes.

Enfin, la disposition de cette installation, que ce soit l'emplacement des appareils ou encore de la régie, manque de praticité et de flexibilité, engendrant une moins-value sur le rendu technique des événements. Le son ne peut être géré que depuis la régie en haut du balcon de la Grande Salle, ce qui implique un manque de visibilité, une mauvaise écoute et des coûts additionnels en personnel car certaines actions demandent plus de temps lors des montages ou démontages.

Pour toutes ces raisons, il est opportun de profiter de la mise en chantier de la MP pour renouveler une partie des équipements indispensable aux usages variés de la salle.

En complément, un système simple de contrôle des installations sera mis à la disposition des utilisateurs (concierges, personnel de la technique, collaborateurs de la commune, clients) pour toutes manifestations de petite ampleur. Il permettra de limiter la présence du personnel technique et donc de réduire les frais.

Il sera aussi procédé au remplacement des projecteurs de lumière halogène par des projecteurs à LED ainsi que du vidéoprojecteur par un système nettement plus performant et moins énergivore.

## 2. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante (TVA à 7.7%, 8,1% dès le 1er janvier 2024) :

CFC	Désignations des prestations	Montant CHF (TVA comprise)	
	<b>Amélioration incendie/sécurité MP</b>		<b>986'400.00</b>
	Régularisation du crédit d'étude N° 21-2018	86'000.00	
101	Relevé, études préliminaires	1'000.00	
112	Déblaiement, préparation	20'000.00	
141	Désamiantage	50'000.00	
191	Honoraires architecte CFC 1	11'000.00	
211	Travaux de maçonnerie	59'000.00	
222	Ferblanteries	9'000.00	
224	Couverture, étanchéité, exutoire de fumée	3'000.00	
225	Etanchéité et isolations spéciales	47'700.00	
232	Installations électriques	228'000.00	
236	Installation sécurité ECS et DI	36'000.00	
244	Installation de ventilation	7'000.00	
251	Installations sanitaires	2'500.00	
257	Installations d'extinction incendie	2'000.00	
271	Plâtrerie	30'000.00	
272	Serrurerie	16'000.00	
273	Huisseries et porte en bois EI30	123'000.00	
273	Menuiserie courante	3'000.00	
275	Tube pompier	1'000.00	
276	Porte télescopique coupe-feu	39'000.00	
285	Peinture	20'000.00	
287	Nettoyage du bâtiment	6'000.00	
291	Honoraires architecte CFC 2	80'000.00	
292	Honoraires ingénieur civil CFC 2	7'000.00	
298	Expert en assurance qualité feu	13'500.00	
511	Autorisations, taxes	3'000.00	
524	Débours	2'700.00	
583	Divers et imprévus	80'000.00	
	<b>Création d'un Data Center</b>		<b>1'109'100.00</b>
	Régularisation du crédit d'étude N° 11-2022	60'000.00	
114	Terrassement pour introduction	17'000.00	
135	Installation de chantier	1'300.00	
191	Honoraires architecte CFC 1	13'700.00	
211	Travaux de maçonnerie	105'000.00	

225	Etanchéités et isolations spéciales	25'000.00	
231	Appareils à courant fort	118'700.00	
232	Installations à courant fort	70'700.00	
233	Lustrerie	2'200.00	
235	Appareils à courant faible	246'100.00	
236	Installations à courant faible	31'900.00	
236	Diable électrique	10'000.00	
237	Gestion technique du bâtiment	2'700.00	
238	Installations provisoires	2'500.00	
239	Divers travaux électriques (adaptations)	10'100.00	
271	Plâtrerie peinture	20'000.00	
273	Menuiserie	16'000.00	
281	Chapes	3'000.00	
285	Peinture anti-poussière	5'000.00	
287	Nettoyage du bâtiment	1'000.00	
244	Chauffage, ventilation et réfrigération	192'800.00	
251	Installations sanitaires	10'800.00	
291	Honoraires architecte CFC 2	9'000.00	
292	Honoraires ingénieur civil CFC 2	15'000.00	
293	Honoraires ingénieurs E et CVC	50'200.00	
297	Honoraires acoustique	4'000.00	
511	Autorisations, Taxes	16'100.00	
583	Divers et imprévus	49'300.00	
	<b>Rénovation du système scénique</b>		<b>322'400.00</b>
235	Réseau scénique, sonorisation et éclairage de la Grande Salle	227'600.00	
235	Système sonorisation foyer	22'500.00	
235	Système vidéo-projection Grande Salle	32'300.00	
235	Installations à courant faible	25'000.00	
583	Divers et imprévus	5'000.00	
291	Honoraires architecte CFC 2	10'000.00	
	<b>Sécurisation des accès</b>		<b>72'100.00</b>
236	Lecteurs de badges	52'100.00	
235	Installations à courant faible	15'000.00	
583	Divers et imprévus	5'000.00	
	<b>Coût total des prestations TTC</b>		<b>2'490'000.00</b>

### 3. 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.

#### 3.1. 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.

#### 3.2. Charges d'exploitation

Grâce à cette réalisation, les charges d'exploitation vont diminuer de la manière suivante :

- elle permet de renoncer à l'utilisation d'une entreprise de sécurité, réduisant ainsi les frais de location à charge des locataires et de la Municipalité ;
- elle permet également réduire les charges liées à l'électricité (moins de climatisation pour le nouvel emplacement du Data Center et moins de dépenses grâce aux nouveaux équipements scéniques).

#### 3.3. Charges d'amortissement

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

Service	Compte	Montant annuel en CHF
DDGS	351.3312	53'300.00
DDGS	351.3313	78'900.00
DAGF	190.3313	83'700.00

#### 3.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 3%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 37'350.00 par année.

#### 3.5. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera aucun revenu supplémentaire dans l'immédiat.

En revanche, la libération des locaux sis Quartier du Temple 1 devra faire l'objet d'une stratégie propre qui pourrait, en temps voulu, générer des revenus supplémentaires.

### 3.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

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

Intitulés	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges exploitation	0.00	-13'000.00	-13'000.00	-13'000.00	-13'000.00	-52'000.00
Amortissements	0.00	0.00	215'900.00	215'900.00	215'900.00	647'700.00
Charges intérêts	37'350.00	37'350.00	37'350.00	37'350.00	37'350.00	186'750.00
<b>Total charges suppl.</b>	<b>37'350.00</b>	<b>24'350.00</b>	<b>240'250.00</b>	<b>240'250.00</b>	<b>240'250.00</b>	<b>782'450.00</b>
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
<b>Total net</b>	<b>37'350.00</b>	<b>24'350.00</b>	<b>240'250.00</b>	<b>240'250.00</b>	<b>240'250.00</b>	<b>782'450.00</b>

### 4. Développement durable

Ces travaux permettent de réduire la consommation d'énergie et donc de réaliser des économies. Ils permettent également de supprimer les charges de sécurité pour les locataires et la Municipalité. De plus, ils permettront d'obtenir une meilleure exploitation de la MP pour les utilisateurs (meilleures infrastructures et meilleure sécurité).

### 5. Communication

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication, notamment en relation avec la planification des travaux et nuisances.

### 6. Programme de législation

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de législation 2021-2026 de la Municipalité, sous le thème de l'entretien et rénovation du Patrimoine, avec comme objectifs, notamment, de disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux normes actuelles et de contribuer à la réduction de la consommation d'énergie.

## 7. Conclusions

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° 18-2023 du 20 septembre 2023,  
vu le rapport de la Commission ad hoc désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

### décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit **de CHF 2'490'000.00 TTC**, destiné à financer les travaux d'amélioration de la sécurité contre l'incendie, le remplacement des installations scéniques (Grande Salle et Foyer) et la sécurisation des accès de la Maison Pulliérane ainsi que le déplacement du Data Center, montant à prélever tout ou en 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 30 ans au maximum pour les travaux de construction destinés à l'amélioration de la sécurité contre l'incendie de la Maison Pulliérane et de déplacement du Data Center ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum pour la sécurisation des accès, le remplacement des installations scéniques (Grande Salle et Foyer) de la Maison Pulliérane ainsi que l'acquisition des équipements et appareils destinés au Data Center.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 septembre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
  
G. Reichen



Le secrétaire  
  
Ph. Steiner

Annexes :

- Plan d'enquête lié à la création du Data Center à la Maison Pulliérane ;
- Les plans relatifs à l'amélioration de la sécurité incendie seront mis à disposition de la commission ad hoc et affichés lors de la séance du Conseil communal.