

Collège Arnold Reymond

Assainissement énergétique et extensions des bâtiments

Demande d'un crédit d'études de CHF 7'250'000.00 TTC

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. L. Girardet, Conseiller municipal
- Direction des domaines, gérances et sports,
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale
- Direction de la jeunesse, des affaires sociales et de la sécurité publique,
M. J.-M. Chevallaz, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	3
2.	Enjeux	3
3.	Les mandats d'études parallèles	3
3.1.	Démarches préalables	3
3.1.1.	Études de faisabilité pour les extensions scolaire et sportive	3
3.1.2.	Demande d'autorisation préalable d'implantation des extensions projetées	4
3.2.	Procédure de mise en concurrence	4
3.3.	Projet lauréat.....	5
3.4.	Groupement de mandataires lauréat et organisation pour la suite des études	7
4.	Besoins scolaires, parascolaires et sportifs	8
4.1.	Enjeux.....	8
4.2.	Cadre légal.....	8
4.3.	Etude démographique	9
4.4.	Site scolaire d'Arnold Reymond	9
4.5.	Résumé des programmes scolaires et sportifs, y compris leurs extensions	9
4.6.	Incidence de l'ajout de locaux	10
4.7.	Besoins du réfectoire et nécessité du déplacement de la ludothèque.....	11
5.	Développement du projet et poursuite des études	13
5.1.	Portée de la demande des crédits d'études.....	13
5.2.	Périmètre d'étude pour la poursuite du projet.....	13
5.3.	Calendrier prévisionnel.....	14
6.	Description détaillée des prestations liées au crédit d'études	14
7.	Conséquences financières	16
7.1.	Incidences sur le personnel.....	16
7.2.	Charges d'exploitation.....	16
7.3.	Charges d'amortissement	16
7.4.	Charges d'intérêts	16
7.5.	Revenus supplémentaires	16
7.6.	Incidences sur le budget de fonctionnement	16
8.	Développement durable.....	17
8.1.	Dimension économique.....	17
8.2.	Dimension environnementale	17
8.3.	Dimension sociale	17
9.	Communication	17
10.	Programme de législature.....	18
11.	Conclusions.....	19

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 scolaire de

CHF 7'250'000.00 TTC

destiné à financer la poursuite des études relatives au projet d'assainissement et d'extension du site scolaire Arnold Reymond (collège et infrastructures sportives).

2. Enjeux

Le 19 juin 2024, le Conseil communal a adopté le préavis N° 11-2024 portant entre autres sur une demande de crédit d'études pour une procédure de mandats d'études parallèles en vue de l'assainissement énergétique, de la mise en conformité et les extensions des bâtiments scolaires et sportifs du Collège Arnold Reymond. Ce préavis décrit en détails les enjeux liés et interdépendants entre ces différents aspects du site Arnold Reymond, faisant notamment ressortir toutes les études préliminaires engagées pour établir et cerner toutes les problématiques à prendre en compte.

Suite à l'organisation des mandats d'études parallèles, rendue possible par le préavis N° 11-2024, un groupement de mandataires a été désigné lauréat pour développer le projet dont le périmètre est exposé dans le présent préavis.

Une phase importante d'études (établissement d'un projet d'ouvrage complet, établissement des dossiers d'enquête, établissement des dossiers d'appels d'offres aux entreprises) doit maintenant être entamée pour calibrer clairement les interventions nécessaires, les phasages des travaux et leurs coûts. Un préavis concernant la demande d'un crédit d'investissement pour la réalisation de l'assainissement et l'extension du site Arnold Reymond sera soumis ultérieurement au Conseil communal.

3. Les mandats d'études parallèles

3.1. Démarches préalables

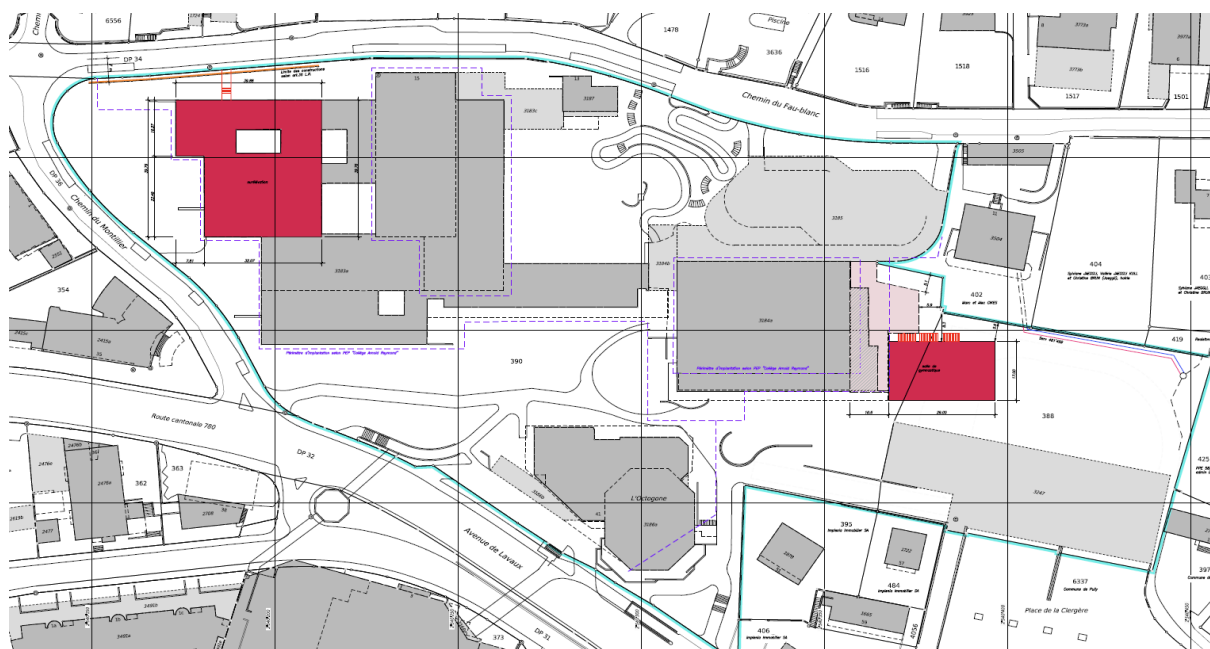
3.1.1. Études de faisabilité pour les extensions scolaire et sportive

Le bureau d'architecture Magizan SA à Lausanne a été mandaté pour tester diverses localisations pour les extensions à construire (6 salles de classe et une salle de sport VD3) :

- 5 variantes d'implantation de l'extension scolaire ont été vérifiées ;
- 5 variantes d'implantation de l'extension sportive ont été vérifiées ;
- 2 variantes sportives ont été retenues et développées dans le détail avec les surfaces des locaux et calcul des coûts de construction.

Le bureau d'ingénieurs civils Boss SA à Lausanne a étudié les deux variantes d'extensions sportives retenues pour évaluer les coûts des travaux spéciaux (calcul détaillé par éléments).

Au terme de ces études de faisabilité, une implantation d'extension scolaire et une implantation d'extension sportive ont été retenues et validées par la Municipalité.



Plan soumis à l'enquête publique dans le cadre de la procédure API

3.1.2. Demande d'autorisation préalable d'implantation des extensions projetées

Les implantations retenues pour les extensions scolaire et sportive ont fait l'objet d'une demande d'autorisation préalable d'implantation (ci-après API), une procédure qui permet au requérant d'obtenir une autorisation concernant l'implantation, la hauteur, le volume et l'affectation de l'ouvrage.

Le projet a été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Durant cette période, le public a eu l'occasion de consulter le dossier à la commune et tout citoyen pouvait faire opposition dans la mesure où le projet lésait des intérêts publics ou privés, en particulier de voisinage. Le projet réunissant les deux implantations n'a cependant pas soulevé d'opposition et l'autorisation a été délivrée par la Municipalité le 13 mai 2024.

3.2. Procédure de mise en concurrence

En application de la Loi vaudoise sur les marchés publics du 14 juin 2022 (ci-après LMP-VD) et de son règlement d'application du 29 juin 2022 (RLMP-VD), la Ville de Pully a organisé une procédure sélective sur dossiers suivie des mandats d'études parallèles de projets d'architecture. Cette procédure sélective, publiée dans la FAO et sur SIMAP, a abouti à la sélection de 3 équipes pluridisciplinaires que la Municipalité a validées dans sa séance du 3 juillet 2024.

Les 3 équipes ont rendu leur projet définitif le 31 janvier 2025 et ont pu défendre leur projet le 24 février 2025. Le jury a délibéré le 25 février et a proposé une équipe lauréate, choix que la Municipalité a validé dans sa séance du 12 mars 2025.

3.3. Projet lauréat

Le projet retenu, celui de l'équipe pluridisciplinaire pilotée par le bureau d'architecture « **Aeby Perneger & Associés SA** », répond aux attentes du maître d'ouvrage, aux enjeux patrimoniaux et aux besoins des utilisateurs. Il instaure une relation harmonieuse entre les bâtiments existants et les futures extensions. Cette proposition prolonge les intentions des architectes Cahen et Weber, concepteurs du Collège Arnold Reymond, pour parvenir à un résultat cohérent.



Extension scolaire – nouveaux locaux



Extension sportive – nouvelle salle de gym VD3

La qualité du projet présenté réside d'abord dans une attitude qui cherche un équilibre entre la reconnaissance du contexte, afin de le prolonger dans une logique agrégative et la volonté de s'y inscrire sans mimétisme.

Les auteurs remontent ainsi aux intentions premières et urbaines des architectes Cahen et Weber consistant à tisser des liens avec le contexte pulliëran. La volonté de prendre en compte les aménagements paysagers et urbains du site, en continuité de celui des toitures, suggéré par le cahier des charges, est ainsi bienvenue.

Le rez-de-chaussée du collège présente des interventions assez importantes au droit des patios existants en supprimant des cloisons et des salles d'enseignement. La générosité ainsi donnée aux espaces de circulation prend en compte l'impact de l'extension scolaire et de sa distribution. Par cette opération, le centre de gravité du rez-de-chaussée est légèrement déplacé dans la profondeur du bâtiment en mettant en valeur le patio central de façon très convaincante.

Dans le volume émergeant des classes, la suppression des salles de dégagement au nord et au sud des couloirs laisse filer les vues et accentue l'inscription territoriale de cette émergence entre le coteau et le lac.

Les extensions, scolaires et sportives sont parfaitement intégrées au site du point de vue de leur volumétrie et de leur localisation. Les gabarits sont proportionnés et l'expression architecturale, contextuelle tout en conservant un degré de liberté, est appréciée.

Du point de vue de l'approche patrimoniale, l'intégration des nouveaux volumes dans le délicat équilibre du site existant est parfaitement maîtrisée. Les investigations sur la restauration des fenêtres à guillotine est remarquable.

Le projet, en privilégiant le réemploi des façades existantes et la ventilation naturelle, s'inscrit dans une perspective de développement vertueux convaincante qui sera vérifiée au moyen d'un prototype in situ.

L'étude du phasage des travaux est particulièrement convaincante ; elle comprend la possibilité d'établir des salles de classe provisoires dans la nouvelle salle de sport.



Entrée de la nouvelle salle de gym VD3

En termes d'usage, le projet propose de regrouper les classes ordinaires dans l'émergence du bâtiment principal et de réserver la spatialité propre à l'extension pour les salles d'activités. La proposition, d'une grande précision, est séduisante et contribue à la cohérence du projet. Elle devra être vérifiée auprès des utilisateurs du collège.

Le complexe sportif, formé par les salles existantes et l'extension, présente des qualités spatiales remarquables et répond parfaitement aux attentes d'un pôle sportif agrandi.

3.4. Groupement de mandataires lauréat et organisation pour la suite des études

La procédure des mandats d'études parallèles a permis de définir un projet à mettre en œuvre. L'équipe lauréate se compose d'un pool de mandataires :

- Architecte
- Ingénieur civil
- Ingénieur CVS avec compétences en physique du bâtiment
- Ingénieur E
- Spécialiste en planification de façades
- Ingénieur sécurité AEAI
- Ingénieur acousticien

Pour la poursuite des études, un paysagiste a été intégré à l'équipe de base sur la recommandation du Collège d'experts. Ce bureau a été sollicité facultativement par l'équipe lauréate pour développer les aménagements extérieurs.

Un mandat d'études global sera passé avec le groupement de mandataires constitué en société simple sous la direction de l'architecte.

Cette configuration contractuelle présente, pour le maître de l'ouvrage, l'avantage d'avoir un interlocuteur unique pour les mandataires principaux, de resserrer leurs liens de travail et ainsi de simplifier la coordination de leurs études.

D'autres mandataires spécialisés pourront être mandatés en dehors du groupe de mandataires, en fonction des seuils des valeurs de marchés, au sens des dispositions la LMP-VD et de son règlement d'application.

Le pilotage logistique du groupe de mandataires sera assuré par un bureau d'assistance au maître de l'ouvrage (ci-après BAMO). Cette option se justifie dans le cadre d'un projet complexe comme celui de l'assainissement et des extensions du Collège Arnold Reymond, tant en termes de conduite que d'organisation, qui plus est avec un chantier qui se déroulera sur un site scolaire en activité. De ce fait, il aura un contact étroit avec les utilisateurs du complexe pour permettre une coordination fluide des travaux.

Un BAMO, par sa position d'indépendance vis-à-vis du maître de l'ouvrage et de ses mandataires, est à même de recommander avec objectivité les solutions à retenir. Il a également un rôle de médiateur pour défendre les intérêts du maître de l'ouvrage et le soutenir dans les décisions à prendre tout au long du processus de réalisation de l'ouvrage.

Le choix du BAMO a fait l'objet d'un appel d'offres en procédure ouverte, conformément aux exigences de la A-IMP et de son règlement d'application.

4. Besoins scolaires, parascolaires et sportifs

4.1. Enjeux

La Municipalité, avec le concours de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE), de la Direction de la jeunesse, des affaires sociales et de la sécurité publique (ci-après DJAS) et de la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS), a mis en place une stratégie globale pour répondre à la fois aux besoins scolaires et parascolaires ainsi qu'à ceux d'entretien des constructions existantes. Elle a mis en évidence la nécessité de réaliser, au plus vite, d'importantes surfaces supplémentaires et de réaliser en priorité les extensions les plus importantes sur le site secondaire du Collège Arnold Reymond.

Le bâtiment scolaire du chemin du Fau-Blanc compte à ce jour 37 classes du degré secondaire, soit 712 élèves de 11 à 15 ans. Le Collège Arnold Reymond projette que la capacité du site devra passer de 37 à 43 classes, pour environ 860 élèves, à l'horizon de 2030 au moment du pic estimé par le bureau d'étude Microgis. La réponse aux besoins scolaires ne se résume pas simplement à la construction de salles de classe. L'évolution du système éducatif implique la mise à disposition de locaux pour des activités spécifiques dans le cadre scolaire (travaux manuels, sciences, sport, salles de dégagement) ou en dehors (psychologie, psychomotricité, logopédie).

Concernant le sport, le programme répond principalement aux besoins scolaires et la nouvelle salle de sport pourra être utilisée pour le sport associatif en dehors des heures scolaires.

4.2. Cadre légal

La Loi sur l'enseignement obligatoire (ci-après LEO) définit, à son article 27, les obligations conjointes des communes et de l'Etat relatives à l'école obligatoire : « Les communes, d'entente avec l'autorité cantonale et les directions d'établissement, planifient et mettent à disposition des établissements les locaux, installations, espaces, équipements et mobiliers nécessaires à l'accomplissement de leur mission ».

De plus, le Règlement cantonal sur les constructions scolaires primaires et secondaires (ci-après RCSPS) du 29 avril 2020 prévoit un processus lié à l'évaluation des besoins et à la planification scolaire visant à anticiper l'arrivée de nouveaux jeunes citoyens/élèves et l'évolution démographique, en prévoyant et planifiant l'adaptation des structures scolaires.

En effet, l'art. 4 RCSPS « Planification » prévoit que : « Les autorités adoptent un plan de développement à l'échelle des aires de recrutement des établissements concernés au sens de l'article 18 LEO, par lequel elles planifient à moyen et à long terme les sites scolaires, les locaux et les installations scolaires ».

Le plan de développement, en principe réexaminé au début de chaque législature, définit les besoins en locaux et installations scolaires, en prenant notamment en compte les critères suivants :

- A. l'évolution de la population scolaire concernée ;
- B. l'accueil de jour des enfants au sens de la Loi sur l'accueil de jour des enfants (ci-après LAJE) ;
- C. les perspectives et enjeux des développements régionaux et communaux.

Le département, par la Direction générale de l'enseignement obligatoire (ci-après DGEO) et les directions des établissements participent aux discussions relatives au plan de développement et collaborent à sa réalisation ainsi qu'à sa révision.

4.3. Etude démographique

L'évolution des effectifs scolaires fait l'objet d'une analyse annuelle rigoureuse par les établissements scolaires et la DJAS. Au cours de l'année 2022, des projections affinées ont été élaborées afin de déterminer le nombre d'élèves au sein des collèges pulliérans à l'horizon 2030-2035. Les résultats ont mis en évidence, d'une part, une augmentation globale des effectifs et, d'autre part, des progressions différenciées par quartier. En effet, les locaux des différents collèges, actuellement exploités à leur pleine capacité, ne permettent pas d'accueillir l'accroissement prévisionnel d'élèves.

Le rapport du bureau CBRE, publié en septembre 2022, a souligné un besoin significatif de salles de classe d'ici à 2030, à savoir 10 salles pour l'établissement secondaire et 17 salles pour l'établissement primaire. Ce constat a été corroboré par l'étude du bureau Microgis, datée d'octobre 2023 et mis à jour en mars 2025.

Pour répondre à l'évolution démographique, un plan de développement (« Master Plan ») des infrastructures scolaires a ainsi été établi en 2023 pour identifier les sites scolaires existants pouvant être densifiés. C'est dans le cadre de cette étude que les extensions scolaires et sportives du site d'Arnold Reymond ont été proposées.

4.4. Site scolaire d'Arnold Reymond

Dans son programme de législature 2021-2026, la Municipalité souligne l'importance de préserver la valeur architecturale et historique des bâtiments communaux. Parmi eux, le collège Arnold Reymond est un bâtiment reconnu d'importance cantonale et requiert un soin particulier afin de garantir le maintien de ce site dans le temps, que ce soit durant les travaux ou dans son exploitation future. Son assainissement et rénovation énergétique sont une des mesures phares du programme de législature.

Le programme de législature fixe également comme priorité l'adaptation aux besoins actuels des bâtiments scolaires.

4.5. Résumé des programmes scolaires et sportifs, y compris leurs extensions

Le programme nécessaire pour un collège Arnold Reymond à 43 classes a été défini conjointement par la DGEO et la direction de l'établissement en juin 2024.

Il en ressort la nécessité de réaffecter certains locaux et d'en prévoir de nouveaux afin de respecter les normes cantonales et répondre aux besoins identifiés. Les principales interventions prévues sont les suivantes :

- Aménagements dans les locaux existants :
 - création d'une salle de science
 - agrandissement de la bibliothèque secondaire
 - création de deux WC PMR.

- Extension du collège, avec la création au minimum de :
 - six nouvelles salles de classe
 - une salle de dégagement (<40m²)
 - deux salles multifonctions
 - une petite salle d'appui (<20m²)
 - un préau couvert
 - trois WC mixtes
 - un WC PMR
 - un ascenseur PMR.

Ci-dessous un résumé des locaux nécessaires a minima pour un collège secondaire de 43 classes :

Affectation	Nombre
Salle de classe 9-11S	43
Salle de dégagement (<40m2)	9
Salle de sciences	6
Salle d'art visuels	2
Salle de musique	2
Salle d'éducation nutritionnelle	1
Salle d'activités créatrices sur textiles	1
Salle TM bois	1
Salle TM bois et métaux	1
Salle TM métaux	1
Salle informatique	1
Salle des maîtres	1
Administration et secrétariat	1
PPLS	1
Bibliothèque scolaire	1
Infirmierie	1

A l'Est du site scolaire prendra place un nouveau module de salle de gymnastique ainsi que les locaux nécessaires à son exploitation, tels que WC, vestiaires, locaux de stockage de matériel et pour l'intendance.

Ci-dessous un résumé des locaux sportifs nécessaires pour un collège secondaire de 43 classes :

Affectation	Nombre
Salle d'éducation physique	4
Vestiaires	8
Douches	8
WC filles	6
WC garçons	6
WC PMR	1
Local engins	1
Local conciergerie	1
Salle de théorie	1
Local des maîtres + infirmierie	1
Ascenseur PMR	1

4.6. Incidence de l'ajout de locaux

L'augmentation prévue des effectifs d'élèves du secondaire impose non seulement la création de 6 nouvelles salles de classes sur le site scolaire et, mécaniquement sur les infrastructures connexes nécessaires à l'enseignement, tels que salle de gymnastique, salles de sciences, salles de dégagement.

Le projet prévoit ainsi :

- une surélévation à l'Ouest du site scolaire afin de créer les nouvelles salles de classes, d'optimiser l'organisation et l'affectation des salles du rez-de-chaussée afin d'adapter le programme aux exigences d'un site scolaire de quarante-trois classes ;
- la construction à l'Est d'un module sportif, intégrant une salle de gymnastique et les locaux nécessaires à son fonctionnement.

4.7. Besoins du réfectoire et nécessité du déplacement de la ludothèque

Le réfectoire, construit en même temps que le collège et situé à l'Octogone, ne répond plus aux besoins actuels du site scolaire. Deux problématiques majeures se posent : d'une part, la zone restaurant avec les places assises, dédiée à l'accueil des élèves ou enseignants, est sous-dimensionnée avec ses 110 m² soit 130 places pour 700 élèves et, d'autre part, la cuisine de 14 m² ne permet que la préparation de plats très simples tel que des pâtes. De plus, le fait que ce réfectoire n'ait pas été, à l'origine, équipé pour proposer une offre alimentaire étendue a eu pour conséquence que les locaux nécessaires à son exploitation (frigos, congélateurs, chambre froide, locaux de stockage) sont délocalisés à l'étage inférieur, au sein des locaux exploités par le Théâtre de l'Octogone (voir annexe « Réfectoire actuel »).

Depuis plusieurs années maintenant, le réfectoire fait l'objet d'améliorations et interventions ponctuelles, planifiées ou urgentes, afin de rendre le lieu plus agréable pour ses utilisateurs et d'assurer son fonctionnement dans les meilleures conditions avec les infrastructures à disposition.

L'augmentation de la capacité du collège, résultant de son extension, a motivé la commande d'une étude préliminaire auprès de la société Gastroconsult en août 2023. Cette démarche visait, un double objectif :

- évaluer la capacité des locaux actuels du réfectoire à disposer de 200 places afin d'accueillir les élèves du secondaire, ceux de 7P et 8P du collège Principal ainsi que les enseignants du collège Arnold Reymond ;
- explorer des alternatives viables pour adapter les infrastructures aux besoins croissants au sein du site scolaire.

Les conclusions de l'étude sont claires ; la configuration actuelle du réfectoire est incompatible avec les exigences du programme et l'agrandissement du bâtiment de l'Octogone ne constitue pas une solution viable. Deux autres alternatives ont été explorées au sein du Collège Arnold Reymond.

Premièrement, la transformation des locaux techniques du rez-de-chaussée, potentiellement libérés par le raccordement du site au chauffage à distance (CAD). Cette solution implique des travaux d'ouverture en façade pour l'apport de lumière naturelle et des travaux d'excavation pour les locaux de stockage. La mise en œuvre de cette alternative, très coûteuse et projetée au-delà de 2035, n'a pas été retenue.

Deuxièmement, le déménagement de la bibliothèque municipale et de la ludothèque au centre-ville permettrait d'aménager un restaurant scolaire dans l'espace au rez-inférieur libéré. Sa forme rectangulaire, sa superficie de 410 m² et sa façade entièrement vitrée orientée sud permettraient d'accueillir l'intégralité du programme sur un seul niveau, sans nécessiter de travaux majeurs sur la structure des locaux situés au rez-inférieur du collège.

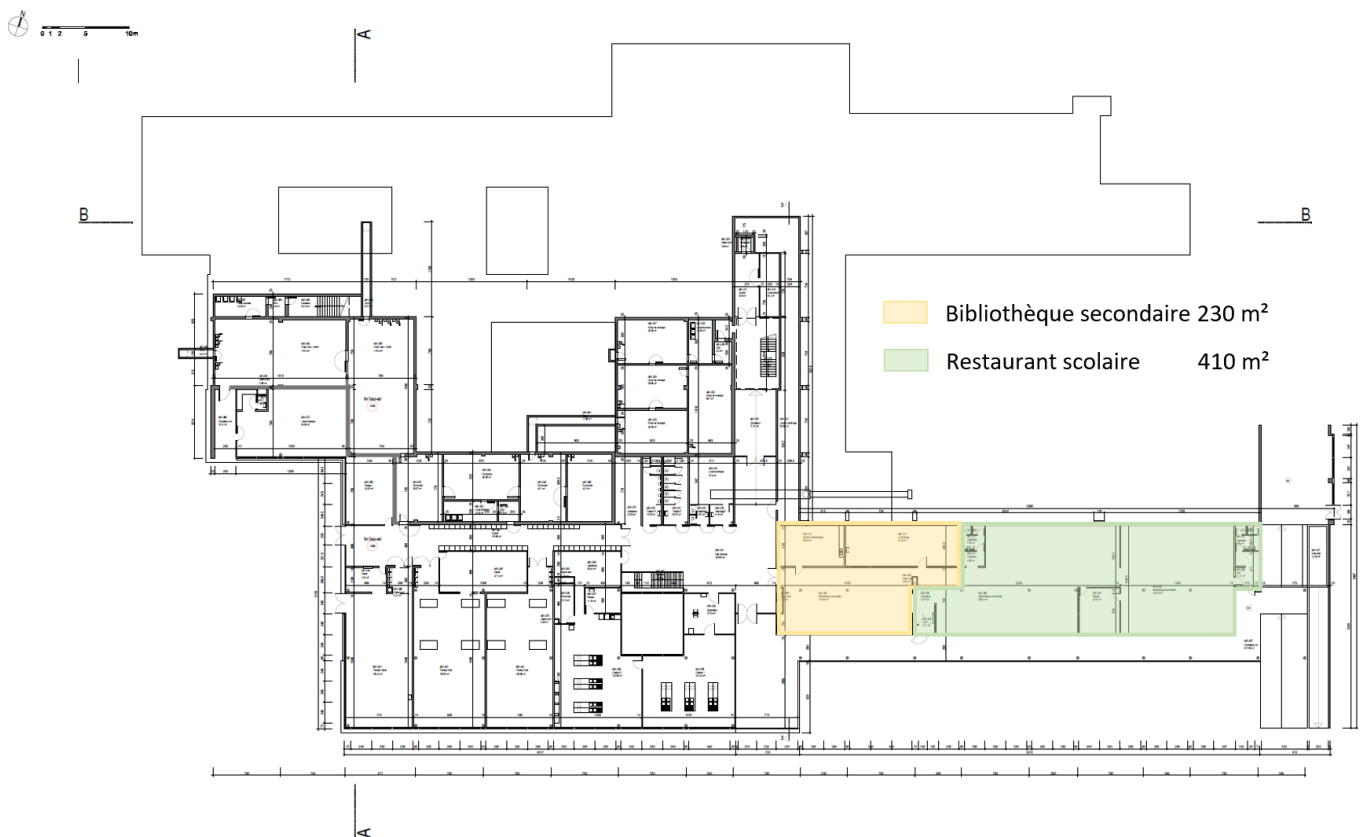
Cette dernière option répond parfaitement aux besoins et offre la possibilité de repenser l'espace en vue de créer un lieu de restauration pérenne pour les 50 prochaines années, comme l'a été le réfectoire actuel. Après analyse, cette option du rez-inférieur a donc été privilégiée.

Dans la continuité de la pré-étude de Gastroconsult, la société ATIconcept SA a été mandatée afin d'établir le programme précis des besoins pour le restaurant scolaire en vue de l'élaboration du présent préavis et afin d'établir le cahier des charges à l'intention du lauréat du MEP. La société confirme le besoin d'une surface de 410 m² pour le nouveau restaurant scolaire à créer.

Le rapport final de la société ATIconcept SA ne se limite pas aux surfaces projetées mais présente également un détail précis de chaque local, ainsi que l'équipement nécessaire à leur aménagement :



Images du réfectoire actuel dans l'Octogone



Extrait du plan du rez-de-chaussée inférieur indiquant les surfaces disponibles pour le futur restaurant scolaire

5. Développement du projet et poursuite des études

5.1. Portée de la demande des crédits d'études

La présente demande de crédit d'études porte sur les phases SIA suivantes à adjuger au lauréat des MEP :

- 4.31 Avant-projet ;
- 4.32 Projet de l'ouvrage ;
- 4.33 Procédure de demande d'autorisation ;
- 4.41 Appels d'offres, analyse et propositions d'adjudication.

Pour achever le projet et le réaliser, le crédit d'investissement qui suivra en 2027 portera sur les phases SIA suivantes :

- 4.51 Projet d'exécution ;
- 4.52 Exécution ;
- 4.53 Achèvement.

5.2. Périmètre d'étude pour la poursuite du projet

Le périmètre d'étude pris en compte dans la poursuite du projet correspond au cahier des charges des mandats d'études parallèles et porte sur l'assainissement des bâtiments scolaires existants (collège et salle omnisport), sur les nouvelles extensions (six salles de classe, deux salles spéciales et une salle de gym VD3) et tous les aspects liés à la gestion des travaux en site occupé. Les équipes participantes aux MEP ont toutes présenté des projets nécessitant la mise en place de classes provisoires.

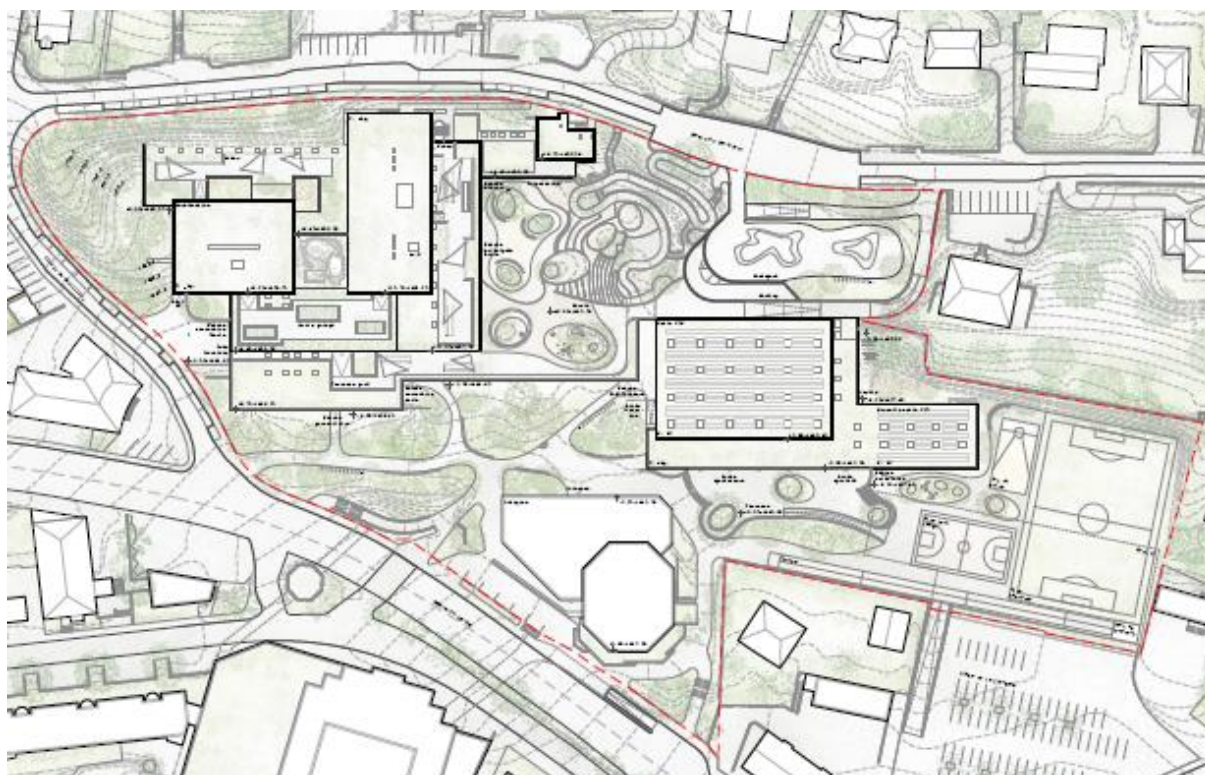
La planification d'un restaurant scolaire dans l'enceinte des bâtiments existants permettant d'accueillir les élèves fera de plus partie du cahier des charges, tout comme la planification des espaces sportifs extérieurs qui devront répondre au programme sportif scolaire cantonal. Les aménagements paysagers porteront sur l'ensemble du site. Finalement, le développement de la chaufferie pour le site d'Arnold Reymond, via le déploiement du réseau de chauffage à distance, fait partie du périmètre du projet.'

Le coût total de ces futurs travaux (assainissement énergétique, mise en conformité des bâtiments existants et extensions) est estimé entre 53 et 59 millions. A ce stade, cette estimation est à prendre comme un ordre de grandeur car les procédures d'appels d'offres ne sont pas encore réalisées. Le détail de cette estimation, en CHF TTC, est le suivant :

• Renovations des bâtiments existants	42'700'000.00
• Extensions	<u>12'100'000.00</u>
Coûts des travaux	54'800'000.00
• Aménagements sportifs	700'000.00
• Aménagements paysagers	3'500'000.00
• Classes provisoires	<u>2'700'000.00</u>
Total des coûts	<u>61'700'000.00</u>

Pour assurer la cohérence et la continuité de ces différents travaux, l'ensemble de ces mandats sera attribué au groupe de mandataires constitué.

Le parking existant et l'appartement du concierge, tous deux également classés en note *2* au Recensement architectural du Canton de Vaud, patrimoine du XX^e siècle (1920-1975) et qui devront aussi faire l'objet d'une rénovation, ne font pas partie du présent préavis et seront traités dans un deuxième temps. Une éventuelle réaffectation de la partie supérieure du parking fera donc partie de cette réflexion ultérieure.



Plan de situation du projet lauréat du MEP

5.3. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de la décision du Conseil communal, l'assainissement des bâtiments existants (collège et salle omnisport) et la réalisation des extensions (nouveaux locaux scolaires et une salle de gym VD3) se dérouleront selon le programme suivant :

Tâches	Dates
Rapport à la Municipalité lauréats MEP	12 mars 2025
Vote du crédit d'études	25 juin 2025
Attribution du mandat aux mandataires	juillet 2025
<i>Phases SIA 31-33 (avant-projet, projet de l'ouvrage, procédure de demande d'autorisation)</i>	juillet 2025 à juillet 2026
<i>Phase 41 (appel d'offres, comparaison des offres)</i>	décembre 2025 à mars 2027
Vote du crédit de construction	premier trimestre 2027
<i>Phases SIA 51-53 (exécution, mise en service)</i>	décembre 2026 à août 2029
Livraison de l'ouvrage	rentrée scolaire 2029

6. Description détaillée des prestations liées au crédit d'études

L'étude est étendue à la phase SIA 4.41 « Appels d'offres, analyse et propositions d'adjudication » afin de disposer d'offres rentrées engageant les entreprises pour l'exécution du projet. De cette manière, les coûts qui seront annoncés dans le préavis lié au crédit d'investissement seront assurés et vérifiés selon le marché réel qui prévaudra.

Cette manière de faire est un gage de sécurité pour le maître d'ouvrage en limitant considérablement la marge des imprévus liés aux appels d'offres.

L'estimation détaillée du coût des prestations par Code des frais de construction (ci-après CFC), et basée sur le coût d'ouvrage estimé lors de la procédure des MEP, est la suivante (valeur au 28 avril 2025, TVA au taux de 8.1% comprise) :

CFC	Désignation des prestations	Montant CHF TTC	
1	Travaux préparatoires		572'500.00
10	Relevés, études géotechniques <ul style="list-style-type: none"> • Analyses de substances polluantes • Relevé des façades • Relevé structurel • Test de restauration façade 	502'500.00	
19	Honoraires <ul style="list-style-type: none"> • Géomètre, hydrogéologue • Géologue, géotechnicien • Ingénieur parasismique • Biologiste 	70'000.00	
2	Bâtiment		4'970'000.00
29	Honoraires <ul style="list-style-type: none"> • Architecte • Ingénieur civil • Ingénieur CVC et MCR • Ingénieur sanitaire • Ingénieur électricien • Architecte paysagiste • Ingénieur éclairagiste • Ingénieur en acoustique • Ingénieur spécialisé façades • Physicien du bâtiment • Expert protection incendie • Coordinateur technique 	4'970'000.00	
5	Frais secondaires		1'707'500.00
51	Autorisations, taxes <ul style="list-style-type: none"> • Autorisations, émoluments • Taxes de raccordement 	160'000.00	
52	Documentation et présentation <ul style="list-style-type: none"> • Echantillons, essais de matériaux • Reproduction de documents 	150'000.00	
55	Prestations du maître d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> • Assistance maîtrise d'ouvrage (BAMO) 	280'000.00	
55	Pilotage pool de mandataires	162'000.00	
56	Frais secondaires divers <ul style="list-style-type: none"> • Frais d'avocats • Frais de communication 	75'000.00	
58	Provisions et réserves Réserve pour adaptation du coût déterminant	537'800.00	
58	Provisions et réserves <ul style="list-style-type: none"> • Réserves pour imprévus, environ 5% 	342'700.00	
	Coût total des prestations		7'250'000.00

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

7. Conséquences financières

Les études mentionnées 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.

7.1. Incidences sur le personnel

Les études mentionnées dans le présent préavis ne nécessitent pas d'engagement supplémentaire au sein de l'Administration communale.

7.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ne seront pas modifiées au stade des études.

7.3. Charges d'amortissement

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

Compte	Service	Amortissements annuels
512.3312	Bâtiments scolaires	CHF 1'450'000.00

7.4. 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 108'800.00 par année.

7.5. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera aucun revenu supplémentaire.

7.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

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

Intitulés	2025	2026	2027	2028	2029	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements	0.00	0.00	0.00	1'450'000.00	1'450'000.00	2'900'000.00
Charges intérêts	108'800.00	108'800.00	108'800.00	108'800.00	108'800.00	544'000.00
Total charges suppl.	108'800.00	108'800.00	108'800.00	1'558'800.00	1'558'800.00	3'444'000.00
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
Total net	108'800.00	108'800.00	108'800.00	1'558'800.00	1'558'800.00	3'444'000.00

8. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

8.1. Dimension économique

La procédure des mandats d'études parallèles mise en place par la Ville de Pully a permis au jury de sélectionner une équipe de mandataires apte à répondre aux spécificités du site Arnold Reymond. Le projet désigné lauréat par le jury offre la meilleure réponse aux enjeux du site et au programme des locaux. Le projet lauréat est en adéquation avec les objectifs et les besoins énoncés par la Ville et valorise les potentialités du site.

Le jury était composé de représentants de la Ville (Municipalité, DUE, DDGS), des utilisateurs (Direction de l'établissement secondaire) et de professionnels (architectes et ingénieurs).

8.2. Dimension environnementale

Le projet lauréat répond aux objectifs du cahier des charges des mandats d'études parallèles et s'inscrit dans la démarche du label « Cité de l'énergie » adoptée par la Ville de Pully, dont les conditions du « standard Bâtiments 2019.1 » 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.

Les travaux d'assainissement et la mise aux normes des composants thermiques des bâtiments du site, ainsi que la construction de nouveaux locaux, visent à répondre aux exigences des enjeux environnementaux actuels.

La biodiversité présente sur le site Arnold Reymond, principalement dans les zones des toitures extensives, sera prise en compte et reprise dans le développement du nouveau projet.

8.3. Dimension sociale

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

La salle de sport supplémentaire permettra de répondre aux besoins croissants des clubs sportifs pour des activités en soirée et les aménagements extérieurs, sportifs et paysagers pourront s'adresser à l'ensemble de la population pulliérane.

9. Communication

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication et les directions concernées au sein de la Ville, à savoir la DUE, la DDGS, la DJAS et la Direction de l'administration générale et des finances (DAGF) ainsi qu'avec la Direction de l'établissement scolaire.

10. Programme de législature

Ces prestations s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité

"Entretien, rénovation du patrimoine construit & énergie" :

Projet phare "Début de l'assainissement et de la rénovation énergétique du Collège Arnold Reymond" :

- contribuer à la réduction de la consommation d'énergie (le plus gros consommateur en énergie du parc immobilier communal) ;
- maintenir la valeur architecturale et historique des bâtiments communaux (le site Arnold Reymond est inscrit en note "2" à l'inventaire cantonal) ;
- adapter les bâtiments scolaires à l'évolution des besoins (extensions prévues pour répondre aux besoins du secondaire) ;
- disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux normes actuelles.

"Vie sociale & culturelle, sports et loisirs" :

- favoriser la vie associative ainsi que la cohésion sociale et intergénérationnelle ;
- encourager la pratique d'activités sportives et de loisirs.

11. 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° 15-2025 du 7 mai 2025 ;
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 un crédit de CHF 7'250'000.00 TTC destiné à financer la poursuite des études en vue de l'assainissement énergétique, de la mise en conformité et extensions des bâtiments du Collège Arnold Reymond, dont le 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 5 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 mai 2025.

Au nom de la Municipalité


Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexes :

- Plan de situation
- Plan et coupe du rez-de-chaussée
- Plan et coupe du 1^{er} étage
- Vues aériennes
- Salle de gym