



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission 15-2025 au Conseil communal de la Ville de Pully

**Préavis No 15-2025 – Assainissement énergétique et extensions
des bâtiments
Demande d'un crédit d'études de CHF 7'250'000.00 TTC**

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

La commission ad-hoc chargée de préavisier du Préavis 15-2025 s'est réunie le 10 juin 2025 à 18h30 dans la salle de réunion du Service de l'Urbanisme, au chemin de la Damataire 13.

La commission était composée, outre la soussignée, de Madame et Messieurs la Conseillère et Conseillers : Pascale CUCHE, Roland DU BOIS, Yannick KLEIN, Daniel HAMMER, Philippe SLAMA, Gérald CUCHE, Carlos GUILLEN et Rihab HAMMAMI.

La Municipalité était représentée par Monsieur le Municipal Lucas GIRARDET accompagné de M. Décosterd et de Mme Estrella Festa, ainsi que de Monsieur le Municipal Jean-Marc CHEVALLAZ accompagné de son chef de service Alain Delaloye et de M. Benjamin Posse.

La commission remercie la Municipalité et l'administration pour la qualité des informations communiquées et les réponses apportées aux questions.

1. OBJET DU PREAVIS

Le préavis N° 15-2025 présenté par la Ville de Pully sollicite l'octroi d'un **crédit d'étude de CHF 7'250'000 TTC** pour poursuivre les phases de planification en vue de **l'assainissement énergétique et de l'extension du Collège Arnold Reymond**. Cette intervention s'inscrit dans la stratégie globale d'assainissement énergétique et d'adaptation des infrastructures scolaires aux besoins croissants liés à l'évolution démographique. Pour rappel, les bâtiments de l'Arnold Reymond sont classés en note *2* par le Recensement architectural du canton de Vaud.

Ce préavis fait suite au préavis N° 11-2024 - qui donne plus de détails sur l'évaluation du bâtiment et de ses infrastructures - et par lequel le Conseil communal a alloué un premier crédit d'étude de CHF 775k destiné à financer la réalisation d'une procédure de mandats d'études parallèles (MEP) pour le projet d'assainissement énergétique, de mise en conformité et d'agrandissement des bâtiments scolaires et sportifs.

Le projet actuel prévoit l'étude d'une rénovation énergétique complète du bâtiment, doublée de la création de 6 nouvelles salles de classe, de 2 salles spécialisées et d'une nouvelle salle de gymnastique VD3. Ces extensions répondent à l'augmentation attendue du nombre d'élèves d'ici 2030, passant de 712 à environ 860 élèves, avec une mise en service des nouvelles salles à la rentrée 2029.

Une restructuration du réfectoire est également envisagée avec la relocalisation de la ludothèque. Le développement de la nouvelle chaufferie - via le déploiement du CAD en 2030 - fait également partie du périmètre du projet. Le parking existant et l'appartement du concierge, tous deux également classés en note *2*, ne font pas partie du présent projet et seront traités dans un deuxième temps.

Le projet actuel estime le coût total des travaux à venir à **CHF 61.7mio**, qui se répartissent comme suit:

- CHF 42.7mio pour la rénovation énergétique et la mise en conformité (soit 69.2%)
- CHF 12.1mio pour les extensions susmentionnées (soit 19.6%)
- CHF 3.5 mio pour les aménagements extérieurs (soit 5.6%)
- CHF 2.7mio pour les classes provisoires (soit 4.4%)
- CHF 700k pour les aménagements sportifs (soit 1.1%)

Le financement demandé couvre les études techniques, et intègre la phase des appels d'offres et leur comparaison. Ce système est proposé afin de disposer d'offres rentrées engageant les entreprises pour l'exécution du projet et de s'assurer que les coûts qui seront annoncés dans le préavis lié au crédit d'investissement soient assurés.

Enfin, le préavis détaille les aspects financiers et les phases de développement, prévues entre 2025 et 2029. En ce qui concerne la coordination, le préavis précise qu'un mandat d'études global sera passé avec le groupement de mandataires (constitué en société simple sous la direction de l'architecte), avec l'avantage pour la Commune d'avoir un interlocuteur unique. Par ailleurs, le pilotage logistique du groupe de mandataires sera assuré par un bureau d'assistance au maître de l'ouvrage (ci-après BAMO). Aucun effectif supplémentaire ne sera nécessaire au sein de la Commune.

Présentation succincte par M. Girardet et Chevallaz

Le Municipal Girardet expose que la rénovation d'Arnold Reymond est un projet phare du programme de législature, principalement sur le volet de son assainissement énergétique, le bâtiment étant le plus grand consommateur d'énergie de la commune. Le projet à l'étude répond également aux besoins scolaire.

Selon le Municipal Chevallaz, la réflexion sur l'hébergement des élèves dans les écoles donne lieu à des réflexions annexes sur les rénovations énergétiques, qui échappent au contrôle de la DJAS. La DJAS suit de manière annuelle les besoins scolaires, qui détermine le programme d'extension. Le projet à l'étude tient également compte des besoins des associations sportives

Présentation financière par M. Décosterd

Une première négociation a été rendue possible grâce à l'implication précoce des 11 mandataires du MEP, qui disposaient d'une connaissance approfondie du projet et de ses coûts. Le coût déterminant repose principalement sur les CFC 1, 2 et 4, répartis en six catégories de prestations, chacune ayant fait l'objet d'une négociation structurée. Un travail d'analyse comparative mené par la DUE sur des projets similaires a permis, après négociation et choix d'une solution moins coûteuse pour la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, de réduire le coût d'ouvrage de CHF 84 à CHF 61 millions, et le coût déterminant de CHF 53 à 44 millions en optimisant le coût par m² dans chaque catégorie. Cette démarche illustre que la négociation s'est appuyée sur des éléments techniques concrets, et non sur des estimations abstraites.

Les honoraires du MEP sont calculés selon les usages SIA, sur la base d'un tarif horaire majoré d'indices de complexité et indexé au coût des travaux, rendant les coûts non linéaires. Trois leviers de négociation ont été mobilisés : le coût global des honoraires du pool, le coût de pilotage de la société simple, ainsi que les provisions et réserves, dont une spécifique à l'adaptation. Le poste 58 de réserve pour adaptation du coût déterminant correspond à la différence entre le premier projet (valeur cible B1) et la valeur cible B2. Le coût déterminant B2 définitif sera connu à la fin de la phase d'appel d'offre en fonction du coût déterminant effectif du marché. A noter que la réserve a été plafonnée aux CHF 537k. Il n'y aura donc pas de rétrocessions d'honoraires au niveau de l'avant-projet, ceux-ci étant été capés définitivement.

2. DISCUSSION GENERALE ET QUESTIONS DE CLARIFICATION DES COMMISSAIRES

Les CHF 61mio de coût total incluent-ils les CHF 7.25mio de crédit d'aujourd'hui ? **R** : Oui. Ainsi la totalité de l'enveloppe pour le projet est de CHF 61.7 mio. Le préavis d'investissement sera donc de CHF 54mio. Les honoraires de CHF 4.9mio correspondent au 50.5% des honoraires totaux d'architecte.

Sur quelle base de m³ ou m² de plancher a été faite l'estimation initiale des mandataires ? sur des constructions similaires ? Si oui, avez-vous un prix au m³ ou au m² ? **R** : Les mandataires se sont basés sur leur projet, référé à leur expérience. Pour résoudre la difficulté liée au classement en note 2 par les Monuments et Sites tout en isolant mieux le bâtiment, ils avaient dans un premier temps fait l'hypothèse d'une double peau en verre ventilée pour conserver la façade initiale. Cette solution a été écartée en raison de son coût très élevé de réalisation et de maintenance.

Quelle est la composition du Jury ? **R** : Le Jury est un jury ad hoc de 12 membres, constitué de représentants de la ville, du canton et d'architectes indépendants.

Besoins scolaires : tous les élèves seront rassemblés sur 1 seul site. A-t-il été envisagé de réaliser cette extension sur un autre site de l'intercommunale ? **R** : Non, car les 3 années de secondaires de 9-11^{ème} doivent se dérouler sur un même site pour des raisons légales. On pourrait néanmoins avoir un autre site secondaire 9-11^{ème} ailleurs. C'est une remarque pertinente, car avec le projet actuel, nous ne gagnons pas tellement de capacité scolaire. Nous exploitons le maximum de la capacité avec cette rénovation, qui atteindra ainsi sa taille critique. Nous pourrions rehausser plus pour faire plus de salles de classe, néanmoins cela ne permettrait pas d'absorber les demandes annexes de salles de sport et salles de dégagement.

A partir de quand va-t-on se retrouver dans un besoin supplémentaire ? Les études présentent certes un tassement de la demande en 2030-2035. Mais qu'est-il prévu à partir de 2035 ? **R** : Dans la vie d'une organisation scolaire, il est usuel qu'il y ait parfois des classes vides, et parfois des classes qui débordent. En cas de besoin, nous pourrions jouer sur le nombre d'élèves par classe, en l'augmentant de 19 jusqu'à 24 par classe pour réguler dans un premier temps.

On travaille toujours dans l'urgence et dans l'inconnu dans le domaine scolaire. Comment pouvons-nous anticiper cette problématique si les précisions de dénatalité s'avéraient fausses ? D'autant qu'on naturalise beaucoup de familles avec enfants à Pully. **R** : Après cela, nous devons discuter avec d'autres communes et le canton sur des regroupements scolaires pour absorber les enfants supplémentaires aux 850 élèves préconisés. Depuis 6 ans, la Commune de Pully demande des études indépendantes de celles du Canton car nous observons que le Canton est toujours inférieur à la demande réelle, et c'est ensuite à la Commune de pallier aux manquements de planification.

Le premier besoin des Pulliérans est celui de construire des classes supplémentaires. Pourquoi ne pas simplifier le projet pour s'assurer d'aller vite de l'avant tout en tenant compte des moyens limités de la Commune ? **R** : La loi sur l'énergie (dont l'entrée en vigueur est prévue le 1^{er} janvier 2026) obligera les communes à assainir leurs bâtiments énergivores pour les mettre aux normes. Il est vrai qu'elle sera accompagnée de mesures d'accompagnement afin de donner des délais de réalisation raisonnables. Par contre, si dès lors que nous touchons aux bâtiments pour créer des nouvelles salles de classe, nous serons tenus de mettre aux normes et d'assainir énergétiquement.

Pourquoi alors ne pas procéder avec des extensions temporaires dans le préau comme cela s'est fait tellement de fois par le passé ? **R** : Car pour une fois nous pouvons agir sans urgence et anticiper.

Pourrons-nous au terme du crédit d'étude consulter la commission extra-parlementaire de l'urbanisme (CCU) pour valider définitivement les techniques de rénovation/isolation des façades et s'assurer qu'elles soient plus efficaces et moins coûteuses ? **R** : Oui, nous le pourrons.

3. EXAMEN POINT PAR POINT DU PREAVIS

Point 2 Enjeux

Un crédit d'étude aux impacts importants

Un commissaire rappelle que nous avons déjà déboursé CHF 750k de crédit d'étude par le préavis 11-2024 et qu'aujourd'hui la Municipalité nous demande un crédit de CHF 7.25mio pour réaliser les études complètes d'un projet dont le coût global s'élèvera à au moins CHF 62mio. Ce n'est donc pas un préavis à prendre à la légère, puisque si le Conseil communal vote favorablement à ce préavis, c'est qu'il s'engage en réalité moralement pour le projet global. Or les élections de 2026 pourraient rebattre les cartes tant du Conseil Communal que de la Municipalité, pour lesquels ce projet ne serait peut-être plus une priorité. Est-il adéquat de voter sur un crédit d'étude d'une telle ampleur aujourd'hui ?

Vers une association scolaire intercommunale ?

Un autre commissaire demande pourquoi ne pas créer une association scolaire intercommunale. Et si, à l'image de Payerne, Prilly ou d'une quinzaine d'autres communes du canton, nous envisagions une structure partagée permettant de porter conjointement des projets de rénovation scolaire ? Ce modèle aurait l'avantage de sortir le financement des budgets communaux et de soulager ainsi nos finances, tout en offrant un levier de collaboration.

R : Pour Pully, un tel montage pourrait représenter une certaine forme d'avantage : la Commune ne serait plus qu'une caution, et non plus l'unique porteuse du risque financier. Toutefois, cela impliquerait aussi une perte de contrôle sur la gestion immobilière et la conduite des projets. La participation financière resterait nécessaire via des mécanismes de remboursement, mais nous ne serions plus seuls aux commandes. C'est un compromis, et une discussion que nous devons probablement ouvrir dans un avenir proche pour tendre vers une répartition plus équitable entre les communes concernées.

Par ailleurs, depuis 2012, nous avons mis en place une entente intercommunale entre Pully, Paudex et Belmont, dans le cadre de l'introduction d'Harmos. Jusqu'ici, ce cadre souple a permis une coopération efficace, tout en préservant une certaine indépendance. Mais force est de constater que nos finances communales ne suffisent peut-être plus, à elles seules, à soutenir des projets d'une telle ambition qualitative.

L'actuelle convention d'entente prévoit une participation financière de CHF 600 par élève pour les frais administratifs, ce qui porte le total à CHF 4'360 par enfant, dont CHF 3'760 pour le bâtiment. Le projet en cours représente un coût estimé à CHF 3'200 par élève et par année sur 30 ans – une forme de loyer. Ce coût reste en deçà des plafonds cantonaux moyens, et la convention permet de le réajuster en fonction de l'évolution des paramètres, notamment

après la livraison du bâtiment. La commune recalculera ainsi le coût/élève cette année pour tenir compte des rénovations/constructions scolaires nouvelles, avec une possible orientation à terme vers une association ou un contrat de prestations.

Il devient donc évident qu'une réflexion stratégique s'impose pour l'avenir : préserver notre autonomie ou mutualiser les moyens pour mieux répondre aux défis structurels et financiers de l'éducation en dialogue avec le Canton et les communes de notre bassin géographique.

Point 3.1.2 Demande d'autorisation préalable d'implantation (API)

Même s'il n'y a pas eu d'oppositions lors de l'API, il pourrait encore y avoir des oppositions lors de la mise à l'enquête. Les oppositions sur les volumes et les hauteurs ne seront par contre plus possibles. Il n'y aura pas de revue du plan d'affectation.

Point 3.4 Groupement de mandataires

Quelle est l'utilité de l'organisme extérieur d'assistance au maître de l'ouvrage (BAMO) ?

R : La Commune a fait le choix d'avoir des architectes externes et un économiste de la construction pour faire le lien avec les architectes mandatés. Cela aide la Commune à négocier avec les mandataires en sortant du face à face, grâce à cet allié externe qui lui donne du poids dans les négociations pour atteindre le coût cible. Cette même structure de pilotage BAMO a été mise en place pour la réalisation du nouveau Collège principal, à satisfaction jusqu'à présent.

La Commune est-elle en capacité de gérer plusieurs projets BAMO de cette ampleur et ne serait-il pas possible de lisser les coûts autrement entre les différents chantiers ?

R : Oui, nous avons la structure pour absorber ces travaux. Quant aux coûts, sur une réalisation de 4 ans, il est plus avantageux de payer des BAMO externes que d'avoir un employé supplémentaire.

Que se passe-t-il si l'un des mandataires du pool fait défaut ?

R : Le seul signataire est le pilote/l'architecte, qui a une obligation de résultat et qui porte le risque d'un défaut d'un mandataire du pool.

Point 4.3. Etudes

Les 10 salles incluent les 2 salles de dégagement plus les 2 déjà effectuées.

Point 4.5 Résumé des programmes scolaires et sportifs

Un commissaire émet le vœu d'avoir des WC séparés pour garçons et filles, et non mixtes afin de préserver l'intimité des ados à un âge où il peut être délicat de partager des WC, quitte à ajouter des cabines de WC sans signalétique pour ceux qui n'ont pas de préférence.

R : La Municipalité indique que la proposition de WC mixte répond à une préoccupation de place avant tout, mais qu'elle réfléchira à la question de la signalétique triple pour mieux répondre aux besoins de chacun.

Point 4.7 Besoins du réfectoire et nécessité de déplacement de la bibliothèque

Un commissaire demande ce que deviendra l'espace du réfectoire actuel ?

R : La Municipalité indique qu'elle n'a pas encore pris de décisions quant à sa nouvelle affectation. La rénovation de l'Octogone attendra des jours meilleurs.

Un commissaire exprime le vœu que les nouveaux locaux de la ludothèque soient en proximité du centre, avec des possibilités de stationnement proches pour les grands-parents emmenant leurs enfants à la ludothèque.

Point 5.2 Périmètre d'études pour la poursuite du projet

Un commissaire relève que le montant de CHF 3.5mio prévus pour les aménagements paysagers paraît énorme. Comment le calcul a-t-il été effectué ?

R : Cela ne faisait pas partie du MEP jusqu'à présent. Le calcul a été fait de manière forfaitaire en tenant compte d'un prix de CHF 200/m2/d'aménagements extérieurs.

Une autre commissaire demande si cette nouvelle arborisation ne va pas préteriter la tenue de manifestations, telles que Pully à l'Heure du Québec ou les manifestations de sociétés locales qui doivent poser des tentes ?

R: Le projet tiendra compte de ces besoins.

La Municipalité indique que le solution de classes provisoires n'est pas encore définie : soit dans la salle de gym ou dans des containers temporaires comme à Chamblandes. Le calcul de CHF 2.7mio est basé sur des ratios et non sur l'effectif.

Le parking existant et l'appartement du concierge ont été tenus à l'écart pour des raisons de budget, et pour les sortir des surfaces à disposition du MEP. L'appartement a par ailleurs été déjà bien rénové, sous réserve des toitures.

La Municipalité confirme que l'a perdu le cercle de l'athlétisme (qui n'est pas obligatoire légalement), et qu'il est remplacé par d'autres infrastructures.

Quelle classe énergétique est attendue pour la rénovation ?

R : La Municipalité indique que l'on se situera juste dans la valeur légale limite de rénovation, mais sans aucun label énergétique associé. Le service Energie et le service Monuments et Sites du Canton, qui doivent faire une pesées d'intérêts entre ces intérêts contradictoires, vont se prononcer. Nous devons travailler avec l'existant et l'améliorer.

L'horizon du CAD à 2028 est maintenu malgré le refus du PP8.

La rénovation représente 69% du coût total, ce qui paraît énorme. Une commissaire demande si ce point est incompressible pour remplir les exigences de la loi sur l'énergie ? Une solution moins onéreuse serait possible ? D'autant plus que le CAD va déjà réduire de manière significative l'émission de CO₂¹ ?

R : La Municipalité indique que l'enveloppe de CHF 42mio englobe la mise en conformité globale (y.c. aux normes incendie p.ex) et qu'elle a déjà optimisé tous les coûts.

Une commissaire demande si une part de la facture d'assainissement pourrait être prise en charge par des fonds cantonaux étant donné que le coût d'assainissement est beaucoup plus onéreux vu le classement du bâtiment en classe 2 par les Monuments et Sites ?

R : La Municipalité indique qu'il n'y a pas de fonds cantonaux qu'elle puisse solliciter, au-delà des subventions ordinaires pour les rénovations énergétiques.

¹ Pour rappel, et tel que mentionné dans le préavis 11-2024, les économies d'énergie anticipées après assainissement sont les suivantes :

- 312 tonnes de Co₂/an avec le raccordement au CAD, représentant CHF 166'500/an d'économie de mazout
- 128.5 K/an d'électricité, représentant CHF 12'000/an d'économie de coût d'électricité

Point 5.3. Calendrier prévisionnel

La Municipalité confirme que les soumissions seront bien quantifiées, argumentées et comparées vu que nous sommes dans une procédure de marchés publics.

Point 6 Description détaillée des prestations

La Municipalité indique que 70% des appels d'offres seront rentrés à la fin du crédit d'études, et que nous aurons donc à ce moment une situation beaucoup plus claire du coût total réel.

Un commissaire demande s'il n'existe pas des relevés géotechniques existants sur lesquels se baser ?

R : La Municipalité indique qu'ils sont insuffisants et doivent être refaits pour valider la régularité du bâtiment.

Point 8 Développement durable

Le bâtiment ne recevra pas label environnemental, ni ne bénéficiera pas de subventions globales, mais uniquement thématique..

4. DISCUSSION FINALE AVANT LE VOTE

Un commissaire indique que, bien qu'il conteste pas le besoin scolaire évident, il refusera le préavis en raison de son coût démesuré au vu des finances communales. Il est par ailleurs d'avis que ce préavis est prématuré tant au regard des élections de 2026, qu'au regard des discussions préalables qui pourraient/devraient être entamées sur les besoins scolaires régionaux avec le Canton et les communes avoisinantes. Il indique encore avoir besoin de comprendre comment la Municipalité entend prioriser les projets d'assainissement de ses bâtiments, étant donné qu'il y a d'autres collèges en note 2 à rénover. Il exprime le vœu que la Municipalité permette au Conseil de ne pas avoir à voter sur une enveloppe globale, mais sur 2 montants distincts, l'un pour l'assainissement, l'autre pour les besoins scolaires.

Un autre commissaire exprime à l'inverse être heureux de recevoir pour une fois un projet beau, important et nécessaire, sur un besoin précis, que l'on peut voter sans être dans l'urgence. Il est d'avis qu'il est important que les écoliers/écolières puissent bénéficier des meilleures infrastructures possibles, et de pallier aux problématiques de régulation de température au sein du bâtiment (froid en hiver et chaud en été). Il indique que rien n'engage définitivement le Conseil communal à ce stade, mais qu'il est important que la Commune investisse pour sa population, même si les finances sont serrées. Il mentionne par ailleurs que la tendance est d'aller vers des taux d'intérêt négatif, ce qui favorise l'emprunt

Il est rappelé que la CoFin a voté par 9 voix pour, 1 contre et 2 abstentions.

Un commissaire demande encore s'il est possible de scinder le projet en commençant par les extensions pour assurer le besoin et repoussant la rénovation à des jours financiers meilleurs?

R : la Municipalité indique qu'elle repousse depuis 15 ans, et que du moment où l'on touche au bâtiment, elle est obligée d'assainir et de mettre en conformité. Cela deviendrait plus cher, plus long et plus désagréable au final de le faire en deux phases distinctes.

Un commissaire est d'avis que l'on pourrait éviter ce problème en se limitant à la construction de la nouvelle salle de gym, et en prévoyant des salles de cours provisoires avec l'aménagement de containers en externe.

4. VOTE SUR LE PREAVIS

Les débats étant épuisés, les Conseillères et Conseillers membres de la commission procèdent au vote des conclusions.

Les membres de la commission l'acceptent par 5 voix pour, 1 voix contre et 3 abstentions.

La commission ad-hoc recommande ainsi à la majorité au Conseil communal d'approuver les conclusions du Préavis 15-2025, à savoir:

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 15-2025 du 7 mai 2025 ;

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 est 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.

La séance est levée à 21h25 le 10 juin 2025.

Sophie Cuendet du Roy



Présidente de la Commission ad-hoc