

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 29-2025**

SÉANCE DU 10 DÉCEMBRE 2025

Rénovation des infrastructures de Pully-Plage
Demande d'un crédit complémentaire

Crédit demandé CHF 350'000.00

Suite des préavis :

N° 06-2020 - rénovation des infrastructures de Pully-Plage – crédit d'étude

N° 13-2023 – acquisition des parcelles 700-701-702 et affectation des sols

Responsabilité du dossier :

- Direction des domaines, gérances et sports
Mme L. Masmejan, Conseillère municipale

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	3
2.	Rappel chronologique.....	3
3.	Etat de la situation	4
3.1.	Investigations déjà effectuées (non prévues initialement).....	4
3.2.	Investigations encore à réaliser (non prévues initialement)	5
3.3.	Récapitulatif de la situation financière du préavis 06-2020	5
3.4.	Phase SIA 41 – appels d'offres	5
3.5.	Synthèse.....	6
4.	Etape du projet en cours.....	6
5.	Description détaillée des travaux.....	6
6.	Conséquences financières	6
6.1.	Incidences sur le personnel.....	6
6.2.	Charges d'exploitation.....	7
6.3.	Charges d'amortissement	7
6.4.	Charges d'intérêts	7
6.5.	Revenus supplémentaires.....	7
6.6.	Incidences sur le budget de fonctionnement	7
7.	Développement durable.....	7
8.	Communication	7
9.	Programme de législature.....	8
10.	Conclusions.....	8

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

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit complémentaire de

CHF 350'000.00

destiné à financer les investigations complémentaires liées à la pollution des sols que pourrait demander le Canton, ainsi qu'à poursuivre et finaliser la phase SIA 41 (appel d'offres) nécessaire à la présentation d'un crédit d'ouvrage basé sur des offres pour la rénovation de la piscine de Pully-Plage.

Ce préavis s'inscrit à la suite des montants déjà votés par le Conseil communal :

- Préavis N° 06-2020 de CHF 1'350'000.00 - rénovation des infrastructures de Pully-Plage - crédit d'étude.
- Préavis N° 13-2023 de CHF 700'000.00 - acquisition des parcelles 700-701-702 et affectation des sols.

2. Rappel chronologique

Inaugurée en 1976, la piscine de Pully-Plage a été construite sur des remblais au bord du Lac Léman. Un affaissement progressif des bassins en direction du lac a rapidement été constaté. Malgré des travaux de consolidation et de renforcement, le phénomène, quoique ralenti, a néanmoins persisté jusqu'à atteindre un niveau critique pouvant mener à la fermeture de la piscine. Par ailleurs, l'inclinaison des bassins a des conséquences sur le volume d'eau pouvant être traité et donc sur sa qualité. Seul un chantier important incluant des travaux conséquents de génie civil et une reconstruction des bassins peuvent résoudre la problématique.

A cela s'ajoute que la quasi-totalité des installations techniques sont désormais obsolètes, notamment le chauffage, les installations sanitaires, les installations électriques ou encore la cuisine du restaurant. Elles nécessitent à tout le moins une mise aux normes pour garantir la sécurité de l'exploitation, des collaborateurs et des clients.

Dans ce contexte, une étude de faisabilité a été réalisée (Communication N° 13-2019 du 20 novembre 2019). Celle-ci a confirmé l'urgence de la situation, déterminé que la rénovation était envisageable et dessiné les grandes lignes directrices de la future piscine de Pully-Plage.

Cette démarche entreprise, le préavis N° 06-2020 - rénovation des infrastructures de Pully-Plage, a été soumis au Conseil communal le 24 juin 2020. Celui-ci contenait un avant-projet réalisable, avec des choix principaux déjà arrêtés. Ce préavis prévoyait un montant de CHF 1'350'000.00 pour réaliser l'entier des phases SIA 31 (avant-projet), 32 (projet de l'ouvrage), 33 (demande d'autorisation) et 41 (appels d'offres) et intégrait la régularisation du montant du crédit d'étude de CHF 98'812.00 dépensé sur la base de la communication N° 13-2019.

Le Conseil communal a accordé à la Municipalité le montant demandé pour réaliser ces études.

Le préavis N° 06-2020 mentionnait aussi que la situation foncière des parcelles du bord du lac était complexe car faisant partie du droit public cantonal, avec droits de superficie, respectivement concessions de grève, de port ou de bains octroyés en faveur de la Commune de Pully. Afin de clarifier la situation foncière des parcelles 700 - 701 - 702, la Municipalité a engagé des discussions avec les instances cantonales dans le but de les racheter pour les affecter ensuite en zone d'utilité publique et y réaliser un projet de rénovation. Les négociations ont débouché sur un accord et le préavis N°13-2023 - acquisition des parcelles 700-701-702 et affectation des sols a été présenté et accepté par le Conseil communal le 17 septembre 2023.

Ainsi, la Ville de Pully pourra devenir propriétaire de ces parcelles dans un proche avenir et affecter en zone d'utilité publique les parcelles 701 et 719 où se situe la piscine de Pully-Plage, permettant sa rénovation.

3. Etat de la situation

3.1. Investigations déjà effectuées (non prévues initialement)

La complexité du projet de rénovation a nécessité des investigations complémentaires importantes. C'est le cas notamment pour le choix de la source d'énergie pour chauffer l'eau des bassins, dans une perspective de réduire au maximum l'impact sur l'environnement. Après une évaluation des différentes options, le choix s'est porté sur un raccordement au chauffage à distance (CAD), lequel devrait être disponible d'ici à 2035-2036. Dans l'intervalle, la location d'un chauffage à pellets à un tiers a été envisagée.

Au cours de l'avancement des études, il a été nécessaire d'envisager plusieurs variantes et compléments d'études pour la stabilisation des bassins. En effet, si le choix de la mise en place de pieux s'est avéré évident pour des raisons de sécurité, de stabilité et d'efficacité, il a également nécessité des investigations complémentaires relatives au nombre exact et aux profondeurs requises.

En résumé, les prestations supplémentaires (réalisées et payées) indispensables à l'avancement du projet et non prévus par le budget du préavis N°06-2020 sont :

Mandats complémentaires du groupement CCHE (architecte)

• Modification du projet de production de chaleur	CHF	47'501.10
• Complément électrique et bilan thermique	CHF	13'900.05
• Variante production de chaleur	CHF	13'466.35
• Complément rapport amiante	CHF	10'583.00

Autres mandataires

• Avant-projet fonctionnement cuisine restaurant	CHF	6'031.20
• Rapport amiante complémentaire	CHF	6'090.00
• Analyses OLED et métaux	CHF	5'085.30
• Rapport arboriste	CHF	640.00
• Statique du bâtiment	CHF	10'985.40
• Statique du bâtiment (phase 3)	CHF	2'584.80
• Diagnostique pollution des remblais	CHF	8'243.60
• Etude pieux bassins	CHF	1'286.80
• Etude pieux bassins – appui géotechnique	CHF	7'238.25
• Etude pieux bassins – sondages	CHF	7'854.55

Total

CHF 141'490.40

3.2. Investigations encore à réaliser (non prévues initialement)

En plus de cela, les analyses préalables des terres du remblai ont révélé des taux de pollution nécessitant des investigations complémentaires. Dernièrement, le site a été inscrit au cadastre des sites pollués par les autorités cantonales (courrier du 10 avril 2025). Ainsi, une investigation préalable du site (historique et un cahier des charges d'investigation technique) doit être présentée au Canton (DGE-GEODES) d'ici au 28 février 2026 (selon courrier du 22 juillet 2025).

Pour rappel, le préavis N° 13-2023 susmentionné, d'un montant de CHF 700'000.00 visait non seulement l'achat des terrains au Canton, mais également la réalisation du plan d'affection (PA) indispensable à la rénovation de Pully-Plage. Sur les CHF 700'000.00, un montant de CHF 200'000.00 a été prévu à cet effet, sur lequel un peu plus de CHF 116'000.00 ont été dépensés pour le PA, il reste donc un solde avoisinant les CHF 84'000.00 qu'il convient de conserver pour pouvoir, le cas échéant, répondre aux diverses précisions que le Canton pourrait exiger dans l'enquête préalable et qui excéderaient le périmètre du montant arrêté du mandataire pour cette phase 3.

Suite aux nouvelles exigences cantonales, l'investigation de type OLED des parcelles de la piscine a été estimée à environ CHF 69'000.00 TTC, dont CHF 11'000.00 seront absorbés par le préavis N° 06-2020. Dès lors, un montant de **CHF 58'000.00 TTC** demeure nécessaire dans ce cadre.

3.3. Récapitulatif de la situation financière du préavis 06-2020

Prestations réalisées et facturées :

• Etude de faisabilité (régularisation crédit d'étude)	CHF	98'812.00
• CCHE phase 3	CHF	716'638.00
• CCHE phase 4 partielle	CHF	182'689.00
• CCHE avenants	CHF	85'451.00
• CCHE frais de reproduction	CHF	516.00
• CSD AMO (assistance du maître de l'ouvrage) phases 22-33	CHF	149'702.00
• CSD AMO phases 41 partielle	CHF	47'866.00
• Autres mandataires	CHF	57'394.00

Total	CHF 1'339'068.00
Préavis 06-2020	CHF 1'350'000.00
Solde (différence)	CHF 10'932.00

3.4. Phase SIA 41 – appels d'offres

Les différentes investigations complémentaires déjà effectuées (détail au point 3.1) ont lourdement pesé sur les comptes du préavis N° 06-2020.

En novembre 2024, afin d'activer partiellement la phase 41 avec le solde disponible sur le préavis, il a été demandé aux mandataires (CCHE et CSD) de se concentrer sur les cahiers des charges des lots avec les montants les plus importants.

Le montant nécessaire pour finaliser la phase d'appel d'offre 41 devait être intégrée au crédit de construction.

La situation financière du projet exposée ci-dessus n'a donc pas permis de répondre aux objectifs du préavis N°06-2020 qui prévoyait un devis total de l'ouvrage avec soumissions rentrées.

A noter aussi que le coût estimatif total de l'ouvrage est passé d'environ CHF 16'000'000.00 (cf. préavis N° 06-2020) à environ CHF 29'000'000.00. Cette évolution des coûts, que l'on constate dans les plans d'investissements depuis 2020, a été présentée lors de la Commission permanente d'urbanisme en juin 2024 puis expliquée lors du Conseil communal du 4 décembre 2024.

3.5. Synthèse

En résumé, le crédit complémentaire demandé dans le présent préavis est destiné à :

- Poursuivre et finaliser la phase 41 du projet de rénovation de Pully-Plage afin d'en définir le budget total et renseigner ainsi le préavis du crédit d'ouvrage à venir, pour un montant de **CHF 290'000.00 TTC** ;
- Financer les investigations complémentaires liées à la pollution des sols que le Canton pourrait requérir à la suite des analyses historiques dues pour fin février 2026, pour un montant de **CHF 60'000.00 TTC**.

Soit un montant total arrondi de CHF 350'000.00 TTC

4. Etape du projet en cours

La demande de mise à l'enquête préalable du plan d'affectation (PA) et du permis de construire (PC) ont été déposés au Canton de Vaud en juillet 2024. Au moment de la rédaction de ce préavis, la Ville de Pully est toujours dans l'attente de la réponse (synthèse) des autorités à ce sujet.

5. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 02.10.2025, TVA au taux de 8.1% comprise :

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
	Total		350'000.00
	Phase 41 – poursuite et finalisation	290'000.00	
	Analyses complémentaires pollution des parcelles	60'000.00	

6. 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.

6.1. Incidences sur le personnel

Ce préavis s'inscrivant dans la suite des préavis N° 06-2020 et N° 13-2023, il n'y aura pas de charges supplémentaires non planifiée et donc pas d'engagement de personnel supplémentaires.

6.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ne seront pas modifiées par ces études complémentaires.

6.3. Charges d'amortissement

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

Compte	Service	Amortissements annuels
171.3316	Pully-Plage	35'000.00

6.4. 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 5'300.00 par année.

6.5. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera aucun revenu supplémentaire.

6.6. 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	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	35'000.00	175'000.0
Charges intérêts	0.00	0.00	5'300.00	5'300.00	5'300.00	15'900.00
Total charges suppl.	35'000.00	35'000.00	40'300.00	40'300.00	40'300.00	190'900.00
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
Total net	35'000.00	35'000.00	40'300.00	40'300.00	40'300.00	190'900.00

7. Développement durable

Pas de remarque complémentaire à formuler à ce sujet suite aux précédents préavis N° 06-2020 et N° 13-2023.

8. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

9. Programme de législature

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité, thème « Entretien, rénovation du patrimoine construit et énergie ».

10. 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° 29-2025 du 29 octobre 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 350'000.00 TTC, destiné à poursuivre et finaliser la phase 41 du projet de rénovation de Pully-Plage et à financer les investigations complémentaires liées à la pollution des sols que pourrait demander le Canton, 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 10 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 octobre 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic



G. Reichen

Le secrétaire



S. Cornuz

