



VILLE DE PULLY

Municipalité

Préavis N° 13 - 2013 au Conseil communal

**Préavis d'intention - Rénovation du Prieuré - Bâtiments
administratifs sis à l'av. du Prieuré 2 et 2A**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. M. Lambert, Conseiller municipal

Pully, le 14 août 2013

Table des matières

1. Préambule	3
1.1. Généralités	3
1.2. Situation actuelle du Prieuré	3
1.3. Hypothèse sur l'avenir du Prieuré	3
2. Un édifice vétuste à rénover	4
2.1. Diagnostic technique	4
2.2. Expertise des structures porteuses	4
3. Optimisation des locaux administratifs	5
3.1. Valorisation du Prieuré	5
3.2. Réorganisation des locaux de l'administration	5
3.3. Conservation du patrimoine	6
3.4. Situation actuelle des surfaces administratives	6
3.5. Création d'un pôle administratif	7
3.6. Relocalisation du restaurant	8
4. Planning d'intention	10
5. Développement durable	10
5.1. Efficacité économique	10
5.2. Responsabilité environnementale	11
5.3. Solidarité sociale	11
6. Conclusions	12
7. Annexe	13
7.1. Liste des abréviations utilisées	13

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

1. Préambule

1.1. Généralités

Le site du Prieuré, bien connu au centre de Pully, est composé de l'église et de deux immeubles faisant partie du patrimoine administratif de la Ville de Pully. Le bâtiment administratif sis à l'av. du Prieuré 2, construit en 1931, est occupé par la DAGF. Le bâtiment historique du Prieuré sis à l'av. du Prieuré 2A est occupé par la cave communale, le restaurant et ses logements de fonction, la salle de musique, les salles de la Municipalité, les bureaux des archives et les bureaux de la Paroisse. Le Prieuré, construit au XVI^e siècle, est classé monument historique depuis 1924 et a obtenu une note *2* lors du recensement architectural du canton de Vaud en 1980.



Av. du Prieuré 2



Av. du Prieuré 2A

1.2. Situation actuelle du Prieuré

A la suite de plusieurs pannes (chauffage, sanitaire) et désordres structurels graves survenus dans ces bâtiments, un diagnostic approfondi a été réalisé afin d'évaluer l'état de dégradation, la présence d'amiante, la sécurité incendie et la capacité portante des structures. Ces études sont établies sur la base du programme existant d'occupation des locaux. Le diagnostic mène sans équivoque à la conclusion que ces bâtiments sont en très mauvais état et qu'ils doivent subir des rénovations importantes et coûteuses.

1.3. Hypothèse sur l'avenir du Prieuré

Face à l'ampleur du chantier à venir, la Municipalité s'est interrogée sur la pertinence de maintenir à l'issue de celui-ci les locaux qui s'y trouvent. En effet, le bâtiment historique du Prieuré abrite une quantité de locaux inadéquats avec un Hôtel de Ville, alors qu'il

manque des locaux indispensables au bon fonctionnement politique et administratif de la Ville : lieu central pour l'accueil et l'information des citoyens, salles de conférence, lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite. De surcroît, bon nombre d'autres locaux administratifs de la Ville de Pully sont dispersés dans le centre ancien.

Ainsi, la décision a été prise de saisir l'opportunité de la rénovation des bâtiments pour regrouper sur le site du Prieuré les services dits « administratifs » de la Ville de Pully (DAGF, DJAS). Cette mesure permettra d'améliorer le fonctionnement interne des services et d'optimiser l'accueil de la population. Une réflexion de nature comparable aura lieu pour les services dits « techniques » (DUE, DTSI, DDGS) qui devraient à terme être réunis à la Damataire.

Dans le but de revaloriser le patrimoine administratif de la Ville de Pully, une évaluation des surfaces disponibles de Prieuré 2 et 2A a été conduite en parallèle du diagnostic technique. Cette évaluation confirme la faisabilité d'une meilleure organisation des locaux de l'administration pulliérane sur le site du Prieuré.

2. Un édifice vétuste à rénover

2.1. Diagnostic technique

L'expertise de l'état de dégradation de Prieuré 2 et 2A montre que les principaux défauts concernent les installations techniques qui sont en fin de vie (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), la présence de remontées d'humidité et les mesures de protection incendie qui sont insuffisantes (compartimentage feu, éclairage de secours, signalisation des voies de fuite). L'amélioration de l'isolation de ces bâtiments permettrait une réduction de la consommation d'énergie d'environ 35 à 40%. Des matériaux contenant de l'amiante ont été repérés. Selon la directive CFST 6503, ces matériaux situés en degrés d'urgence II et III devront être éliminés avant d'entreprendre des travaux.

2.2. Expertise des structures porteuses

L'expertise de la statique des structures montre que plusieurs planchers ne disposent pas de la capacité portante nécessaire et qu'une étude approfondie du point de vue de la sécurité parasismique doit être réalisée sur Prieuré 2A. S'agissant d'un bâtiment emblématique de la Ville, bien noté au patrimoine et ouvert au public, cette situation est préoccupante. Des mesures de restriction et d'interdiction de l'utilisation de certains locaux ont été mises en place afin de maintenir l'exploitation des bâtiments et assurer la sécurité des usagers.

3. Optimisation des locaux administratifs

3.1. Valorisation du Prieuré

Le Prieuré, siège séculaire du pouvoir à Pully, est en mauvais état. Les rapports techniques montrent de manière détaillée les interventions à réaliser de toute façon pour des travaux d'entretien nécessaires au seul maintien de ces immeubles (cf. chapitre 2). Avec le renforcement de la structure, l'amélioration de l'accessibilité et quelques aménagements indispensables, le montant total minimal à investir culmine à 5-7 millions.

Face à cet investissement, il semble judicieux de s'interroger sur l'occupation actuelle des locaux. En effet, celle-ci n'est pas optimale et divers manques ont déjà été identifiés (cf. chapitre 3.4). Plutôt que d'entreprendre d'importants travaux d'entretien qui n'apporteront pas de réelle plus-value au site du Prieuré, il est proposé d'effectuer une rénovation complète, accompagnée d'une affectation modifiée.

Cette situation étant connue de la Municipalité, des montants ont été inscrits au plan des dépenses d'investissements 2012-2016 dans le but de revaloriser le patrimoine de la Ville de Pully. Les montants prévus sont de CHF 700'000.00 pour l'étude du projet et CHF 11'650'000.00 pour l'exécution de l'ouvrage. Ces montants sont indicatifs et doivent être étudiés en détail.

3.2. Réorganisation des locaux de l'administration

Une étude préalable a été réalisée afin d'analyser les surfaces et besoins des services. Cette étude montre que les immeubles Prieuré 2 et 2A, une fois rénovés, peuvent accueillir l'ensemble de la DAGF et de la DJAS qui occupent les bâtiments Prieuré 1, 2, 2A et Temple 1. Cette mesure de regroupement des services offre plusieurs avantages :

- libération du bâtiment locatif sis à l'av. du Prieuré N° 1 (DJAS-OPO-PCi) ;
- libération du bâtiment administratif sis au Quartier du Temple N° 1 (BIP) ;
- réunion en un seul site des services administratifs ;
- amélioration des synergies au sein des services et entre les services ;
- adaptation des locaux aux standards actuels et futurs (usages, équipements, normes) ;
- réduction des charges de fonctionnement et d'exploitation ;
- création d'un lieu central pour l'accueil et l'information des citoyens.

Cette intervention nécessite la délocalisation du restaurant et de la salle de musique (cf. chapitre 3.6). Les surfaces nécessaires ne pourront être connues que sur la base du programme définitif. L'intervention touche essentiellement l'intérieur des bâtiments, ce qui limite considérablement le changement d'image de ce monument historique d'intérêt régional. Cependant, la mise aux normes des bâtiments en vue de les rendre accessibles à tous les publics et les remaniements des équipements techniques (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, informatique, ascenseur), de la structure, du système de distribution et des cloisonnements impliqueront des travaux importants. Malgré que ces deux

bâtiments soient intimement liés du point de vue architectural, fonctionnel et technique, leur configuration permet d'envisager une rénovation en deux étapes.

3.3. Conservation du patrimoine

Compte tenu de l'importance des travaux nécessaires à la réorganisation des bâtiments, des niveaux et des circulations, la Section cantonale Monuments et Sites recommande de réaliser un recensement archéologique du bâtiment protégé Prieuré 2A. Cette étude prise en charge financièrement par le Canton permettra d'identifier les éléments à conserver ou pouvant être supprimés dans le cadre d'un futur projet. Les Monuments et Sites recommandent également de préserver en son état la cour existante entre les corps de bâtiments.

3.4. Situation actuelle des surfaces administratives

La dispersion des services dans plusieurs bâtiments induit souvent la population en erreur, qui se trompe de service et s'adresse au mauvais guichet. L'absence d'un véritable lieu central d'accueil et d'information pour les citoyens nuit à l'image de Pully.



Plan de situation : 1-Prieuré 1 / 2-Temple 1 / 3-Prieuré 2 / 4-Prieuré 2A

Le bâtiment Prieuré 1 accueille l'OPO au rez-de-chaussée, la DJAS au 1^{er} étage et la PCi au 2^e étage. Les archives, l'économat et une salle de conférence se situent dans les locaux borgnes du sous-sol. Les locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, mais il n'y a pas de toilettes adaptées. Il manque une réception avec guichet et lieu d'attente, des isolement et des salles de réunion.

Le bâtiment Temple 1 accueille le BIP au 1^{er} et 2^e étage. Un local de stockage et atelier avec accès de plain-pied est situé au rez-de-chaussée. Le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Il n'y a pas de toilettes séparées hommes et femmes. L'occupation maximale des locaux ne permet plus d'évolution tant du point de vue des postes de travail que des installations informatiques. Il n'y a pas de salle de réunion et le coin cafétéria est situé dans l'espace des bureaux ouverts du 2^e étage.

Le bâtiment Prieuré 2 accueille la DAGF sur 4 niveaux et au rez inférieur le cœur du réseau informatique de la Ville de Pully. Le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Le local informatique et ses installations techniques, ainsi que le réseau d'interconnexion nécessitent des travaux de rénovation important. Il manque principalement des salles de conférence et un ascenseur avec accès de plain-pied.

Le bâtiment Prieuré 2A accueille les salles de la Municipalité et les bureaux des archives, la cave communale, les locaux de Paroisse, le restaurant avec ses appartements de services et la salle de musique. Le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Il manque principalement un ascenseur avec accès de plain-pied.

3.5. Création d'un pôle administratif

La stratégie d'optimisation des locaux consiste à réaliser un pôle administratif sur le site du Prieuré destiné à rassembler les services administratifs et à créer un lieu central d'accueil et d'information des citoyens. Dans le même esprit de rationalisation des locaux occupés par les services techniques, ceux-ci devraient à terme être réunis à la Damataire.

L'implantation de l'Hôtel de Ville sur le site du Prieuré permet de revaloriser un patrimoine historique d'intérêt et de créer un lieu identifiable de représentativité pour Pully. De surcroît, le projet s'inscrit comme un élément fort dans le contexte dynamique de réaménagement du centre-ville dont font également partie les secteurs de la rue de la Poste, de l'av. Samson Reymondin, de la Gare et de la Clergère, destiné à améliorer l'attractivité et la qualité du cadre de vie. La rénovation complète des bâtiments du site du Prieuré est l'opportunité de disposer de locaux fonctionnels et d'équipements adéquats nécessaires à la gestion d'une ville en expansion.



Photomontage : accès au Prieuré depuis l'av. Samson Reymondin

L'étude des surfaces administratives montre qu'après la rénovation de Prieuré 2 et 2A, ces bâtiments peuvent accueillir la DAGF, le BIP et la DJAS. Ces trois services occupent

actuellement dans divers immeubles l'équivalent des surfaces de Prieuré 2, du restaurant avec ses appartements de services et de la salle de musique. A court terme, il n'est pas nécessaire d'aménager les combles de Prieuré 2A, ils constituent une réserve pour d'éventuels besoins futurs.

3.6. Relocalisation du restaurant

La présence du restaurant dans le bâtiment Prieuré 2A empêche la rationalisation des locaux administratifs et péjore l'image de l'Hôtel de Ville. Il est donc indispensable de relocaliser cet établissement, afin de permettre à la Ville de Pully de se réappropriier les surfaces dont elle est propriétaire et de les affecter à ses propres besoins. La Municipalité ayant exprimé son souhait de maintenir un établissement de restauration dans le secteur, une analyse fonctionnelle des locaux de l'actuel restaurant du Prieuré a été réalisée par Gastroconsult, un institut rattaché à Gastrovaud, responsable des projets immobiliers dans le domaine de la restauration.

Cette analyse confirme l'inadéquation du bâtiment Prieuré 2A pour un restaurant : surface globale importante peu fonctionnelle, multiples espaces restreints répartis sur plusieurs niveaux difficiles à exploiter, cuisine et locaux de services donnant dans la cour intérieure, terrasse peu attractive et éloignée du service. Le maintien du restaurant à l'av. du Prieuré 2A nécessiterait des travaux d'entretien estimés à CHF 586'000.00 TTC sans comptabiliser les renforcements de la structure, ni l'amélioration fonctionnelle ou technique des locaux.

En revanche, le bâtiment communal situé à l'av. du Prieuré 1, qui abrite actuellement la DJAS, l'OPO et la PCi, s'y prêterait bien moyennant quelques adaptations. Le bâtiment peut accueillir au rez-de-chaussée le restaurant, la cuisine, la terrasse couverte par les arcades et au sous-sol les locaux de stockage. L'estimation sommaire de ces travaux d'adaptation s'élève à CHF 725'000.00 TTC pour la mise à disposition de locaux semi-bruts. Les frais de réalisation des travaux de finition et les équipements d'exploitation étant à charge du preneur. Le 1^{er} étage peut être transformé en salles polyvalentes (banquets, conférences, réunions, apéritifs, etc.) et un appartement pour l'exploitant peut être créé au 2^e étage. L'ascenseur central relie tous les niveaux. La transformation du 1^{er} étage en salles polyvalentes est estimée à CHF 345'000.00 TTC et la création d'un appartement de service au 2^e étage à CHF 140'000.00 TTC.

D'un point de vue architectural, le transfert du restaurant à l'av. du Prieuré 1 serait un avantage important pour le projet de transformation du Prieuré. De plus, il permettrait de disposer des surfaces nécessaires pour les besoins de la Ville sans qu'il ne faille en louer ou construire de nouvelles ailleurs.

D'un point de vue urbain, l'installation d'un restaurant au carrefour de la rue de la Poste et de l'av. du Prieuré réaménagée en zone de rencontre est très pertinente pour l'animation de l'espace public et de la vie locale. L'espace urbain serait ainsi amélioré par rapport à la situation actuelle du rez-de-chaussée du bâtiment Prieuré 1 qui présente des vitrines obturées et des arcades inoccupées. Cette transformation marquerait aussi une étape importante dans le renouveau de la rue de la Poste et encouragera les riverains à développer leurs propres projets.



Photomontage : terrasse donnant sur la rue de la Poste



Photomontage : terrasse donnant sur la zone de rencontre de l'av. du Prieuré

4. Planning d'intention

Le planning d'intention est présenté selon le modèle de prestations SIA 112 qui définit les phases de projet dans le domaine de la construction.

Phases de projet	Echéances
Préalables	
Préavis d'intention	Septembre 2013
Ouverture d'un compte de crédit d'études	Octobre 2013
1 Définition des objectifs	
11 Enoncé des besoins, approche méthodologique	Novembre 2013
2 Etudes préliminaires	
21 Définition de l'objet, étude de faisabilité	Décembre 2013
22 Procédure de choix de mandataires	
Préavis crédit d'étude	Mai 2014
3 Etude du projet	
31 Avant-projet	
Préavis crédit d'ouvrage	Mai 2015
32 Projet de l'ouvrage	
33 Procédure de demande d'autorisation	Novembre 2015
4 Appel d'offres	
41 Appels d'offres, propositions d'adjudication	Novembre 2015
5 Réalisation	
51 Projet d'exécution	
52 Exécution de l'ouvrage	
53 Mise en service, achèvement	Novembre 2017

5. Développement durable

Le projet de rénovation du site du Prieuré a été évalué sur la base des critères de la méthode d'évaluation Boussole 21. Cet outil permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

5.1. Efficacité économique

L'analyse des besoins et l'évaluation du potentiel de rationalisation des surfaces administratives actuellement dispersées ont permis de définir la stratégie d'optimisation. Cette stratégie, adoptée par la Municipalité, vise à rentabiliser l'investissement nécessaire

pour la remise en état des bâtiments en y associant les transformations qui permettront de répondre aux besoins fonctionnels de l'administration et de la population pullliérane.

Vu l'importance des travaux de remise en état du site du Prieuré, il est économiquement avantageux de saisir cette opportunité pour réaliser une rénovation complète. En effet, une rénovation complète permet non seulement de remettre en état les bâtiments, mais également d'adapter les locaux aux standards et besoins actuels, évitant de surcroît d'en occuper d'autres ailleurs. La rénovation complète du site du Prieuré accompagnée du regroupement des services administratifs permet une meilleure maîtrise des charges de fonctionnement et d'exploitation. Elle permet également une organisation plus efficace des services.

Dans la mesure où aucune intervention ne serait mise en œuvre, l'évaluation du projet met en évidence un risque pour la gestion des ressources financières de la Ville. En effet, des réparations non prévisibles sont régulièrement entreprises, entraînant des dépenses non métrisables. En outre, des locaux sont actuellement inexploités en raison de l'insuffisance structurelle de certains planchers.

5.2. Responsabilité environnementale

La rénovation complète du site du Prieuré présente un fort potentiel de réduction des impacts environnementaux en termes d'utilisation des ressources (matériaux, énergie) et de gestion du territoire (densification, mobilité).

Le maintien des constructions existantes permet de limiter la consommation de matériaux de construction et d'énergie grise nécessaire à la production des matériaux. L'amélioration de l'isolation de l'enveloppe thermique selon le diagnostic technique permet une réduction de la consommation d'énergie d'environ 35 à 40 %.

A proximité des transports publics et s'inscrivant dans le cadre des projets d'amélioration de la mobilité du centre-ville, le Prieuré est idéalement situé pour l'implantation de services et d'emplois. La densification de l'usage des bâtiments permet de mieux exploiter les surfaces à disposition.

5.3. Solidarité sociale

La stratégie d'optimisation des locaux administratifs permet d'améliorer la qualité des bâtiments, de l'espace public et l'identité du site du Prieuré. Elle vise également une revalorisation du patrimoine bâti. Globalement, le projet améliorera la qualité d'accueil des citoyens pullliérans et les conditions de travail de l'administration.

La rénovation complète des bâtiments du Prieuré dote la Ville de Pully d'un outil de travail fonctionnel et d'équipements adéquats nécessaires au fonctionnement des services administratifs et à l'accueil et l'information des citoyens. Elle permet aussi la requalification de la Place d'Obernai en relation avec la rue de la Poste et l'av. du Prieuré. L'implantation de l'Hôtel de Ville renforce l'identité du site du Prieuré et donne l'opportunité à la Ville de Pully de se réapproprier et de mettre en valeur le patrimoine historique.

Afin de parvenir à un consensus solide, la participation des acteurs concernés est essentielle. La Municipalité a donc chargé la DGAF de définir les besoins des futurs utilisateurs. Aussi par ce préavis d'intention, elle informe votre Conseil communal de son projet de revalorisation du site du Prieuré et de sa stratégie d'optimisation des surfaces administratives.

6. Conclusions

Par ce préavis d'intention, la Municipalité informe votre Conseil communal de sa stratégie d'optimisation des surfaces administratives et de revalorisation du site du Prieuré destiné à rassembler les services administratifs et à créer un lieu central d'accueil et d'information des citoyens. Il s'agit de mettre en place une structure disposant de locaux fonctionnels et d'équipements adéquats nécessaires à la gestion d'une ville en expansion.

L'implantation de l'Hôtel de Ville sur le site du Prieuré permet de revaloriser un patrimoine historique d'intérêt régional, de requalifier l'espace public et d'améliorer la qualité du cadre de vie.

La prochaine étape sera constituée de l'élaboration du programme définitif des locaux et de la préparation d'une procédure d'appel d'offres de mandataires appropriés pour la rénovation du site du Prieuré. A cet effet, une demande d'ouverture d'un compte de crédit d'études sera présentée au Conseil communal dans le courant de l'automne 2013.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 août 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

7. Annexe

7.1. Liste des abréviations utilisées

BIP	:	Bureau informatique de Pully
CFST	:	Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail
DAGF	:	Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles
DDGS	:	Direction des domaines, gérances et sports
DJAS	:	Direction de la jeunesse et des affaires sociales
DTSI	:	Direction des travaux et services industriels
DUE	:	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
OPO	:	Office de la population
PCi	:	Protection Civile
SIA	:	Société des ingénieurs et architectes