



COMMUNE de PULLIGNY

Municipalité

Direction des domaines, gérances et sports

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Préavis No 23 - 2002
au Conseil communal

**Rénovation partielle de la Maison Pulliérane
et de ses communs**

Demande de crédit d'investissement de Fr. 750'000.--

12 septembre 2002

Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Préambule.....	2
3. Bilan de situation	2
3.1. Installations de distribution d'eau sanitaire :	2
3.2. Appareils sanitaires :	3
3.3. Cuisine :	3
3.4. Parquet de la Grande salle :	3
4. Travaux de rénovation proposés	4
4.1. Réfection des réseaux d'eau sanitaire (eau froide et eau chaude) :	4
4.2. Réfection de la production d'eau chaude et de la chaudière :	4
4.3. Réfection de la cuisine :	4
4.4. Remplacement du parquet de la Grande salle :	5
5. Aspects financiers.	5
5.1. Coût des travaux :	5
5.2. Charges financières :	6
5.3. Charges et recettes de fonctionnement :	6
6. Programme des travaux.....	7
7. Conclusions.....	7

Rénovation partielle de la Maison Pulliérane et de ses communs

Demande de crédit d'investissement de Fr. 750'000.--

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de

Fr. 750'000.--

destiné à lui permettre de financer un programme de rénovation partielle de la Maison Pulliérane et de ses communs, incluant le remplacement des principales installations de distribution d'eau sanitaire, la réhabilitation de la cuisine professionnelle, et le remplacement du parquet de la Grande salle, datant tous trois de la construction du bâtiment.

Ce crédit sollicite également les moyens de mener à bien divers travaux d'entretien connexes et à préparer la mise en œuvre d'une deuxième étape de travaux visant principalement à rationaliser et à moderniser les locaux dans lesquels les Archives communales sont actuellement conservées.

Ce programme d'interventions s'inscrit dans un processus de revalorisation du patrimoine immobilier communal engagé voici quelques années à propos des grands ensembles qui le constituent.

Il a non seulement pour but de pallier les déficiences constatées dans l'état du bâtiment, mais de permettre aussi une amélioration de ses conditions d'exploitation et de sa valeur d'usage.

Quant à la planification des travaux en deux étapes distinctes, elle procède également du souci de répartir les investissements dans le temps, tout en évitant de ne pas gêner trop longtemps l'usage des locaux.

2. Préambule

L'an prochain, à pareille époque, la Maison Pulliérane comptera un demi-siècle d'existence. C'est en effet le 24 octobre 1953 que ce haut lieu de la vie socio-culturelle de Pully fut inauguré, après dix ans d'études et de négociations, l'achat et la démolition de plusieurs immeubles privés et publics, dont l'ancienne Grande salle de Pully et les abattoirs communaux.

La Maison Pulliérane fait partie de ces édifices publics qui ont largement contribué à la vie associative de notre cité et qui y contribuent toujours autant, en raison des services qu'elle rend à la population et à ses institutions.

Sa situation, sa capacité d'accueil comme ses différentes possibilités d'utilisation sont en effet appréciées par un nombre toujours plus élevé de personnes souhaitant disposer des commodités adaptées à leurs besoins (spectacles, séminaires, congrès, conférences, ventes, etc) mais aussi d'un service de restauration et de boissons (apéritifs, réceptions, banquets, etc) organisé de manière professionnelle et pouvant réunir plus de 200 convives.

En misant sur ce créneau et en adaptant au fur et à mesure l'instrument à la demande, les autorités pulliérannes successives ont permis à la Maison Pulliérane de franchir les années sans que son intérêt et son succès ne se démentent, sans non plus que les usages publics voulus à l'origine n'en pâtissent.

Tout irait donc pour le mieux si certains éléments du bâtiment n'accusaient pas le poids des ans (installations de distribution d'eau froide et d'eau chaude), n'étaient plus adaptés aux normes d'hygiène et de travail actuelles (cuisine professionnelle) ou n'avaient pas atteint un degré d'usure tel qu'ils ne puissent être conservés encore longtemps dans leur état d'origine (parquet de la Grande salle).

La Municipalité a donc opté pour un programme de rénovation consistant à agir prioritairement sur les éléments considérés comme essentiels et urgents, tout en préparant les actions qu'il conviendra de mettre en œuvre d'ici trois à quatre ans pour parachever le processus en appropriant et en modernisant les Archives communales dans le sens et selon le plan d'action mentionnés dans le préavis municipal no 11/2002, adopté par le Conseil communal le 29 mai 2002.

3. Bilan de situation

3.1. Installations de distribution d'eau sanitaire :

Ces installations, qui datent de la construction du bâtiment, sont dans un mauvais état général, en raison d'une corrosion avancée qui obstrue les tuyauteries avec pour conséquence une perte importante de débit et de fréquentes ruptures.

Ces phénomènes sont plus particulièrement sensibles aux extrémités des réseaux horizontaux (sous-sol) et verticaux (combles).

Pour des raisons identiques, les chauffe-eau sont arrivés aussi au terme de leur existence, autant celui alimentant les principales installations du bâtiment que celui spécifique à l'alimentation des vestiaires et des loges de la Grande salle.

3.2. Appareils sanitaires :

D'une manière générale les appareils sanitaires et la robinetterie sont en bon état et adaptés à la situation. Néanmoins, les écoulements du logement de service des combles, ainsi que les appareils et la robinetterie des vestiaires et des loges nécessitent d'être changés autant par leur vétusté que par les adaptations qu'ils vont être appelés à subir.

3.3. Cuisine :

Cette cuisine ne correspond plus aux normes d'hygiène d'une cuisine professionnelle, pas plus que sa conception ne répond à des conditions de travail rationnelles.

En effet, la majeure partie des appareils qui l'équipent sont désuets, tels le monte-plats et le fourneau de cuisson principal dont les dysfonctionnements répétitifs ont entraîné la désaffectation, ce qui empêche le tenancier d'offrir une palette de menus suffisamment diversifiée.

Par ailleurs, les revêtements en céramique des parois n'atteignent pas le plafond comme il est d'usage que cela soit, alors que la majeure partie des plans de travail et de rangement sont encore constitués de panneaux en bois massif plutôt que par des éléments en acier inoxydable.

De plus, et ce n'est pas le moindre des maux, les différents écoulements de la cuisine ne sont pas raccordés à un séparateur d'huiles et de graisses ce qui fait que ces substances continuent à se déverser directement dans les canalisations d'égouts alors qu'elles devraient être récupérées dans un dépotoir à vidange autonome.

A noter que là aussi les réseaux d'alimentation en eau froide et en eau chaude des appareils de lavage et de cuisson sont arrivés au terme de leur existence.

3.4. Parquet de la Grande salle :

Foulé et usé par des générations d'utilisateurs, ce parquet en chêne massif est devenu si fragile qu'il n'est plus possible de le poncer et de le lustrer de la manière dont il l'a été un demi-siècle durant. A défaut de le remplacer, il va peu à peu se démembrer et se désolidariser de son support, rendant tôt ou tard l'usage de la salle impraticable.

4. Travaux de rénovation proposés

Ces travaux ont non seulement pour but de pallier les déficiences constatées mais de permettre également une amélioration notable des conditions et de la valeur d'usage du bâtiment.

Les moyens et les méthodes de mise en œuvre font appel à des techniques visant à ne pas modifier ou à transformer systématiquement l'état existant mais à en tirer parti partout où cela est possible et raisonnable de le faire.

Il n'en reste pas moins vrai que les travaux devront être conduits dans un milieu en activité et dans des conditions où il ne sera pas toujours possible de le faire au moyen d'engins appropriés, si l'on songe par exemple aux fouilles et à l'évacuation des déblais que l'installation du nouveau réseau de canalisations de la cuisine (séparateur d'huiles et de graisses compris) nécessitera. Cette situation ne va pas sans influencer à la hausse le coût des interventions.

Par domaines, les travaux se résument de la manière suivante, étant précisé que ceux intéressant les installations techniques supposent la remise en état des sols, des parois et des plafonds touchés par les travaux :

4.1. Réfection des réseaux d'eau sanitaire (eau froide et eau chaude) :

- Installation de conduites provisoires durant les travaux
- Remplacement de la batterie principale d'eau froide
- Reconstruction des réseaux d'eau froide et d'eau chaude sanitaire
- Reconstruction du réseau de défense contre l'incendie
- Remplacement des colonnes de chute de l'appartement des combles
- Echange et raccordement d'appareils et d'accessoires sanitaires
- Remplacement du chauffe-eau secondaire (loges-vestiaires)
- Percements et obturations diverses
- Isolation des conduites

4.2. Réfection de la production d'eau chaude et de la chaudière :

- Remplacement du chauffe-eau principal
- Révision de la pompe de charge, des armatures et des tuyauteries
- Nettoyage du collecteur et du distributeur de chauffage
- Révision des vannes de barrage
- Contrôle et étalonnage des régulations

4.3. Réfection de la cuisine :

- Reconstruction du réseau des canalisations d'eaux usées
- Installation d'un séparateur d'huiles et de graisses
- Remplacement et adaptations des réseaux d'eau froide et d'eau chaude
- Reconstruction de la chambre froide
- Compartimentage des locaux
- Adaptation des équipements de cuisine existants
- Appareils complémentaires (combi-steamer et friteuses)
- Remplacement de tables de travail, de rayonnages et d'armoires de rangement

Autres travaux connexes

- Remplacement du monte-plats par un monte-charge avec chariots de service
- Adaptation et révision de l'installation de ventilation
- Raccordements électriques et nouveaux luminaires

4.4. Remplacement du parquet de la Grande salle :

- Dépose et évacuation du parquet existant
- Traitement écologique des déblais (incinération)
- Préparation et isolation du support
- Mise en place d'un nouveau parquet en chêne massif
- Repose des plinthes et adaptations diverses
- Traitement de surface

5. Aspects financiers.

5.1. Coût des travaux :

Le coût des travaux découle de devis détaillés, basés sur des prix et des offres d'entreprises spécialisées. Il s'élève, pour l'ensemble des prestations à accomplir à Fr. 750'000.--, toutes taxes comprises, divers et imprévus inclus (3 %), valeur au 30 septembre 2002.

Par domaines d'interventions, il s'établit comme suit, étant précisé que si le Conseil communal consent à la mise en œuvre des travaux, ceux-ci seront mis en soumission conformément à la procédure instaurée par la loi vaudoise sur les marchés publics :

Désignation des travaux	Montant	Somme
Installations de distribution d'eau sanitaire–Ecoulements-Appareils		
Remplacement des conduites de distribution d'eau froide et d'eau chaude	130'000.--	
Gaines techniques et rhabillages/réfection des revêtements	15'000.--	
Ecoulements d'eaux usées et nouveaux appareils sanitaires	30'000.--	
Gaines techniques et rhabillages/réfection des revêtements	4'000.--	
Travaux divers	6'000.--	
Total		185'000.--
Production d'eau chaude		
Remplacement du chauffe-eau principal	25'000.--	
Révision et entretien de la chaufferie	5'000.--	
Travaux divers	5'000.--	
Total		35'000.--
Réhabilitation de la cuisine		
Fouilles et gaines pour réseau d'évacuation des eaux et séparateur	30'000.--	
Ecoulements et conduites pour distribution d'eau chaude et d'eau froide	70'000.--	
Agencement et équipement de cuisine/accessoires divers	130'000.--	
Réfection et compléments de revêtements	20'000.--	
Travaux de plâtrerie et peinture	14'000.--	
Installations électriques (réfection et extension)	35'000.--	
Installation d'un monte-charge avec chariots	35'000.--	
Installation de ventilation (réfection et extension)	12'000.--	
Travaux divers	9'000.--	
Total		355'000.--
A reporter		575'000.--

Désignation des travaux	Montant	Somme
Report		575'000.--
Remplacement du parquet de la Grande salle		
Démontage du parquet existant/évacuation et traitement des déchets	14'000.--	
Appropriation et isolation du sol	36'000.--	
Pose d'un nouveau parquet en bois massif/plinthes et raccords	100'000.--	
Travaux divers	5'000.--	
Total		155'000.--
Réserve pour imprévus (3 %)		20'000.--
Montant total du crédit demandé (TVA comprise au taux de 7,6%)		750'000.--

La dépense figure au plan des dépenses d'investissements 2002-2005 pour un montant de Fr. 650'000.-- s'agissant des travaux sanitaires et de réhabilitation de la cuisine.

Le coût de remplacement du parquet de la Grande salle émerge de cette prévision, en raison du fait qu'il devait être intégré au budget 2003 de rénovation des bâtiments.

En l'espèce, la Municipalité a décidé de mettre en œuvre ces travaux de manière conjointe, notamment pour garantir une meilleure coordination et une réalisation adaptée aux contraintes d'occupation des locaux.

La dépense sera financée par prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale, elle-même alimentée par l'un ou/et l'autre des moyens rappelés chaque année dans le préavis relatif au plan des investissements. S'agissant d'un investissement dépendant du patrimoine administratif, lié à des équipements de service, il sera amorti sur 20 ans au maximum.

5.2. Charges financières :

L'établissement du dossier d'exécution et la surveillance des travaux seront assumés par le bureau technique de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement. Les prestations de celui-ci sont estimées globalement à Fr.25'000.--.

5.3. Charges et recettes de fonctionnement :

Les travaux étant destinés à maintenir la valeur d'usage d'un bâtiment dépendant du patrimoine immobilier communal, ils n'engendreront ni l'engagement de personnel supplémentaire, ni frais d'exploitation nouveaux. Au contraire, les coûts d'entretien devraient sensiblement diminuer du fait des améliorations apportées à l'instrument.

Par ailleurs, et compte tenu du fait que le bail du nouveau tenancier du Restaurant du Prieuré fixe le montant du loyer en fonction du chiffre d'affaires réalisé, on peut s'attendre à une augmentation progressive de celui-ci.

Bien que le recul ne soit pas encore suffisant pour en juger de manière probante, constat a été fait que la fréquence des banquets et réceptions organisés à la Maison Pulliérane avait tendance à augmenter.

Cette constatation n'est pas étrangère au fait que la cuisine pratiquée par le tenancier est non seulement variée et attractive mais aussi tournée vers une clientèle plus éclectique qu'auparavant. Gageons que la conjugaison de ces paramètres avec un instrument de travail modernisé confirmera la tendance.

6. Programme des travaux

Si le Conseil communal consent à la réalisation des travaux, ceux-ci seront mis en œuvre dès le printemps prochain.

La réfection des installations et des équipements sanitaires s'échelonne jusqu'à l'été en conjugaison avec les travaux de réhabilitation de la cuisine.

Le remplacement du parquet de la Grande salle sera entrepris durant les mois de juillet et août, période de moindre utilisation des lieux.

L'ensemble des travaux sera achevé dans le courant de l'automne, époque à laquelle la Maison Pulliérane connaît à nouveau un taux d'occupation important.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes

le Conseil communal de Pully

- vu le préavis municipal no 23, du 12 septembre 2002,
- entendu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- oui le préavis de la Commission des finances,

décide

- 7.1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 750'000.-- destiné à lui permettre de financer un programme de rénovation partielle de la Maison Pulliérane et de ses communs, incluant le remplacement des principales installations de distribution d'eau sanitaire, la réhabilitation de la cuisine professionnelle, et le remplacement du parquet de la Grande salle ;

- 7.2. de prendre acte que cet investissement sera financé par prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale, elle-même alimentée par l'un ou/et l'autre des moyens rappelés chaque année dans le préavis relatif au plan des investissements ;
- 7.3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de cette dépense par annuités, sur 20 ans au plus.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 septembre 2002.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire municipale

J.-F. Thoney

C. Martin