



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 08-2026 - Théâtre de l'Octogone

**Réfection de la toiture du foyer, réalisation d'un champ
solaire et remplacement des éclairages de scène de la
salle de spectacles**

Crédit d'investissement demandé CHF 1'691'000.00 TTC

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

La commission ad hoc en charge de l'examen de ce préavis s'est réunie le 25 mars 2026, à l'Octogone, de 18h30 à 19h59. La séance a comporté une visite des installations, suivie de la présentation du projet et d'un échange de questions/réponses.

Elle était composée, outre la soussignée, de Mesdames Gabriela Bejan, Lorena Marin Guex, Barbara Mallaun ainsi que de Messieurs Jean-Robert Chavan, Gérald Cuche, Bertrand Galley, Philippe Stern, Maxime Zysset.

La Municipalité était représentée par Monsieur Lucas Girardet, accompagné de Madame Estrella Festa, architecte DUE, cheffe de projet, Monsieur Julien Guillaume, chef de service DDGS, Monsieur Etienne Räss, chef de service DUE, Monsieur Jean-Gilles Decosterd, adjoint au chef de service DUE, Matthieu Dromelet, responsable technique de l'Octogone ;

Au nom de la commission, je tiens à remercier la Municipalité et l'administration pour les informations communiquées et les réponses aux questions.

Présentation du projet

Monsieur le Conseiller municipal Lucas Girardet a présenté le projet à la commission.

Le préavis 08-2026 est la suite logique du préavis N° 11-2024 qui prévoyait quelques mesures d'urgence, notamment la protection incendie.

Les études ont révélé que les travaux sur le toit du foyer étaient plus importants que prévu initialement, rendant insuffisant le budget restant du premier préavis et nécessitant ce second financement.

D'autres éléments, comme le champ solaire et le remplacement des éclairages de scènes, ont été ajoutés pour créer un préavis global et cohérent, et éviter de devoir en soumettre un troisième à court terme. Une rénovation lourde et inéluctable du bâtiment (estimée à CHF 12 millions ou plus), prévue au plan des investissements jusqu'à il y a deux ans, a été retirée et repoussée d'environ 15 ans par mesure de priorisation budgétaire. Les travaux prévus dans le Préavis 08-2026 sont considérés comme le minimum indispensable pour assurer l'étanchéité du foyer et se permettre d'attendre.

Le préavis propose donc un ensemble cohérent de financements pour la toiture, l'installation solaire et les équipements techniques de scène.

Une visite est organisée pour montrer ce qui a été réalisé concrètement.

Visite des lieux

Accompagnés du responsable technique du site de l'Octogone, Monsieur Matthieu Dromelet, les commissaires ont pu visualiser les travaux de mise en conformité incendie, effectués dans le cadre du préavis précédent (N° 11-2024). La majeure partie des travaux a été consacrée à la mise aux normes de sécurité, notamment par le biais de compartimentages et de l'installation d'éclairages et de signalétique de secours.

L'état général du bâtiment est jugé statiquement "impeccable" mais présente des problèmes d'étanchéité après 40 ans. Grâce aux travaux, il est désormais sécurisé pour l'évacuation. Un diagnostic amiante a été réalisé pour l'ensemble du bâtiment, classifiant les zones par niveau d'urgence.

La rénovation a respecté les contraintes d'un bâtiment patrimonial.

1. Objet du préavis

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

CHF 1'691'000.00 TTC

Se répartissant comme suit :	Toiture du foyer	CHF 914'000.00 TTC
	Parc solaire	CHF 207'500.00 TTC
	Eclairage de scène	CHF 569'500.00 TTC

destiné à financer les travaux nécessaires au Théâtre de l'Octogone, soit la rénovation de la toiture du foyer, le déploiement d'un champ solaire ainsi que le remplacement des éclairages de scène de la salle de spectacles.

2. Préambule

Pas de remarque

3. Enjeux

Pas de remarque

4. Réfection de la toiture du foyer

4.1. Situation actuelle

Pas de remarque

4.2. Etudes réalisées

Pas de remarque

4.3. Description détaillée des travaux

Un commissaire demande des précisions concernant les CFC 1, 10, 11.

1. Travaux préparatoires - 10 Diagnostic amiante et 11 Désamiantage

Une question est posée concernant la présence d'amiante, en lien avec un poste de CHF 12'000.- pour les travaux préparatoires.

Il est confirmé qu'un diagnostic amiante a été réalisé pour l'ensemble du bâtiment en prévision des travaux sur la toiture. Un rapport final sera également nécessaire après les travaux. De l'amiante a été détectée dans le bâtiment et les zones ont été répertoriées (photographiées et classées par code couleur selon l'urgence d'intervention).

Le poste de 12'000 CHF était une provision obligatoire pour ce contrôle.

Clarification sur le budget de CHF 12'000 pour le diagnostic et les travaux liés à l'amiante.

- Le montant de CHF 12'000.- ne correspond pas uniquement au diagnostic
- Le diagnostic seul a coûté environ CHF 5'000.-
- La différence de CHF 7'000.- constitue une réserve pour les travaux de désamiantage
- Le diagnostic a déjà identifié de l'amiante dans les étanchéités, qui devra être évacuée
- D'autres travaux de désamiantage sont à prévoir, bien que toutes les inspections n'aient pas pu être réalisées.

Un commissaire demande des précisions concernant les CFC 22, 24, 29 :

22. Gros œuvre 2 : menuiseries extérieures et éléments spéciaux (CHF 418'000.-)

Il est clarifié que ce poste ne concerne pas uniquement la menuiserie. Une part majeure du coût (environ la moitié) est dédiée à l'étanchéité et à l'isolation de la toiture, bien que cette catégorie ne soit pas explicitement listée. Les travaux d'étanchéité ont été étudiés pour être pérennes et compartimentés, permettant des interventions futures ciblées sans affecter le reste de la toiture. Le poste de l'étanchéité seul est estimé à environ 220'000 CHF. Les "éléments spéciaux" incluent le remplacement des lanterneaux et des exutoires de fumée pour des raisons de sécurité. Une nouvelle sortie en toiture sécurisée sera créée côté réfectoire pour se conformer aux normes de sécurité, remplaçant l'accès actuel jugé dangereux. Les travaux de menuiserie bois consistent à démonter, retravailler et remonter les éléments existants afin de conserver la substance patrimoniale du bâtiment.

24. Chauffage et ventilation (CHF 167'000.-)

Ce poste est discuté et concerne le monobloc de climatisation de la salle qui se trouve sur la toiture. L'équipement actuel est très ancien, peu fiable et nécessite des interventions de dépannage plusieurs fois par année. L'option de déplacer l'ancienne unité, effectuer les travaux de toiture, puis la remonter a été écartée en raison de son coût exorbitant et de l'absence de garantie sur son redémarrage. Le remplacement complet de l'unité de climatisation est validé. Ceci est jugé plus logique et financièrement plus sûr que de risquer de payer pour une réparation qui pourrait échouer, nécessitant alors un remplacement ultérieur.

29. Honoraires phases 51-53 (CHF 67'000.-)

Il est clarifié que ces phases ne correspondent pas à des "frais secondaires", mais aux phases d'exécution des travaux et couvre l'organisation du chantier et la direction des travaux.

Un commissaire demande des précisions concernant la végétalisation de la toiture :

Végétalisation de la toiture (arrosage)

Il demande s'il a été prévu un système d'arrosage et des bacs de rétention.

La toiture ne peut supporter qu'une charge faible, ce qui exclut l'installation de bacs de rétention d'eau. La végétalisation sera de type "extensive", avec une couche de substrat de 10 à 12 cm d'épaisseur maximum. Ce système utilise des "mats de drainage" où les matériaux eux-mêmes absorbent et retiennent l'eau de pluie. Il ne nécessite pas de système d'arrosage. Les plantes utilisées sont des petites vivaces qui s'adaptent et évoluent naturellement avec le temps, notamment grâce à l'apport des oiseaux, contribuant à la biodiversité.

5. Parc solaire

5.1. Situation actuelle

L'installation de panneaux solaires est contrainte par une obligation légale et non par la recherche de rentabilité financière. Il s'agit d'une obligation légale pour obtenir le permis. Cette norme exige que, pour un projet de ce type, 50% de la demande en consommation d'énergie du bâtiment soit couverte par des énergies renouvelables. Le monobloc actuel consomme 56 kW ; la surface de panneaux solaires prévue produira 87 kW, couvrant ainsi l'exigence légale.

Le remplacement du monobloc de ventilation est le facteur déclencheur de l'obligation légale d'installer des panneaux solaires, son état actuel rendant son changement nécessaire et raisonnable. Le monobloc actuel, datant de la fin des années 90, présente des signes de faiblesse importants. Il a nécessité trois interventions de réparation sur le toit entre avril et mai, y compris pendant des spectacles.

Si l'ancien monobloc était simplement reposé, l'obligation n'existerait pas. Cependant, le jour où il céderait, son remplacement déclencherait cette même obligation.

Il est jugé plus raisonnable de changer le monobloc à l'occasion des travaux d'étanchéité pour éviter le risque de payer deux fois des interventions.

L'installation d'énergies renouvelables s'inscrit dans un cadre légal et stratégique plus large, incluant la Stratégie énergétique 2050. La question de la rentabilité ou du mode d'autoconsommation (local ou virtuel) est considérée comme secondaire par rapport aux obligations légales et à la philosophie générale de transition énergétique.

5.2. Description de la structure

Pas de remarque

5.3. Vérification des poutres à treillis

Pas de remarque

5.4. Description détaillée des travaux

Plusieurs questions ont été abordées :

Origine et coût estimatif des futurs panneaux solaires

Le projet de parc solaire n'est pas aussi avancé que celui de la toiture du foyer, car il ne présente pas le même caractère d'urgence dû à la présence d'infiltrations. Il démarrera une fois le préavis voté.

Un appel d'offres sera lancé, privilégiant généralement les produits locaux. Le bilan carbone sera meilleur avec un fournisseur suisse, mais le prix reste un facteur. Ces critères feront

partie du cahier des charges. Le montant mentionné pour ce projet est une estimation réalisée par un bureau d'ingénieurs. Le coût final sera déterminé par l'appel d'offres.

Analyse de la provision de 20% pour "divers et imprévus" et de la nécessité d'une ligne de vie pour la toiture.

La provision de 20% pour imprévus, qui peuvent inclure des équipements défectueux, des accès compliqués, la nécessité de fournitures sur mesure, ou des découvertes lors du chantier, est jugée logique pour se ménager une marge de manœuvre et éviter de devoir redemander un crédit, avec l'intention de restituer les fonds non utilisés.

Un coût supplémentaire majeur à prévoir est l'installation d'une ligne de vie, car la toiture en est actuellement dépourvue, afin de sécuriser l'accès et le travail des intervenants.

Système de monitoring solaire "Solar Log"

L'ajout d'un monitoring solaire (Solar Log) est envisagé pour gérer la consommation de l'électricité produite par les nouveaux panneaux. Ce système permet de répartir la production électrique au sein d'un Regroupement pour la Consommation Propre (RCP), qui peut inclure plusieurs bâtiments de l'Arnold Reymond ou même s'étendre à d'autres bâtiments de la ville. L'objectif principal est de maximiser l'autoconsommation de l'énergie produite plutôt que de la revendre à un prix dérisoire sur le réseau.

Les compteurs intelligents sont essentiels pour ce système, car ils permettent de suivre précisément la production et la consommation, rendant possible la création d'une communauté de consommation même avec des bâtiments non contigus. La gestion ne se fait pas via de nouveaux câbles, mais en utilisant le réseau existant et les modules Solar Log qui mesurent ce qui est injecté et consommé sur le réseau.

L'autoconsommation partagée entre plusieurs bâtiments communaux est une stratégie pour consommer l'intégralité de la production solaire, même en période de faible activité locale, sans recourir à des batteries coûteuses. La commune dispose de suffisamment de bâtiments et d'une consommation régulière pour pouvoir absorber la production sans devenir un producteur net. Le recours à des batteries de stockage est volontairement évité car cela rendrait le modèle économique non viable.

La commission s'est également penchée sur la durabilité de l'investissement solaire face à une future rénovation potentielle de la toiture et sur la durée de vie des panneaux.

Une préoccupation majeure concerne la perte d'investissement, si la toiture de la salle de spectacle devait être entièrement rénovée dans 10-15 ans, obligeant à déposer puis reposer les panneaux. L'incertitude sur le calendrier de la future rénovation (15-20 ans vs 30 ans) rend difficile toute projection. Il est possible que la future rénovation de l'enveloppe ne concerne pas ce toit spécifique. L'investissement est jugé pertinent malgré l'incertitude, car les panneaux seront probablement amortis avant une éventuelle rénovation majeure du toit.

Les panneaux solaires ont une durée de vie estimée entre 15 et 25 ans, période après laquelle leur rendement diminue mais ne devient pas nul. Même avec un rendement plus faible après l'amortissement, l'électricité produite est considérée comme "gratuite". Les structures de support peuvent être réutilisées ; seuls les onduleurs pourraient nécessiter un changement. Un panneau peut rester utilisable de manière intéressante pendant au moins 20-25 ans et ils seront probablement amortis avant une future rénovation de la toiture.

Un commissaire relève que sur la base des prix actuels de l'électricité et de la production estimée dans le préavis, l'économie annuelle s'élèverait à environ 30'000 francs si toute l'électricité est autoconsommée. Cette économie permettrait d'amortir l'investissement initial en approximativement huit ans. Si l'électricité est revendue au lieu d'être autoconsommée, le calcul financier serait différent.

5.5. Subvention fédérale

Il est expliqué que les subventions sont demandées sur la base des factures à la fin des travaux, ce qui rend le montant estimatif. Il est rappelé que la procédure standard consiste

à solliciter le crédit total et à rendre compte ultérieurement des subventions effectivement reçues, qui viennent en déduction des charges d'amortissement.

Il est précisé que les subventions pour le solaire sont exclusivement fédérales. Les subventions cantonales s'appliquent plutôt aux rénovations énergétiques générales, mais pas spécifiquement au solaire.

5.6. Déploiement solaire de la Ville

Pas de remarque

6. Eclairage de la salle de spectacles

6.1. Situation actuelle

La situation actuelle est de 223 projecteurs halogènes sur la scène de l'Octogone. Il est clarifié que le remplacement ne sera pas un "un pour un". Le nombre de nouveaux projecteurs LED sera nettement inférieur, estimé à environ 80 projecteurs. Cette réduction du nombre d'appareils est un des avantages de la technologie LED. L'objectif est de passer entièrement au LED pour se conformer aux directives européennes (sur lesquelles la Suisse s'est alignée) limitant les ampoules de faible classe énergétique. Il est rappelé que les fabricants réduisent également leur production d'ampoules halogènes.

L'étalement de l'investissement sur plusieurs années est une stratégie délibérée pour s'adapter à l'innovation technique, car certaines solutions actuelles ne répondent pas encore pleinement aux exigences. Une solution hybride permettra d'utiliser les deux technologies durant la transition. Le choix des projecteurs ne se fera pas sur une seule marque, mais sera multi-marques et multi-modèles, basé sur des critères spécifiques à l'Octogone : taille et poids du projecteur, type de source lumineuse, indice de restitution des couleurs, courbe de "l'image". La transition vers le LED entraînera une division par un facteur de 8 à 10 de la consommation électrique de l'éclairage de scène.

6.2. Stratégie de mise en œuvre

Pas de remarque

6.3. Description détaillée des travaux

Une question est posée pour détailler le poste "alimentation", qui est le plus important financièrement. Ce poste couvre le remplacement des armoires électriques ("dimmers") par la nouvelle solution hybride. Un travail conséquent de démontage et de repérage de l'installation existante, vieille de 50 ans et complexifiée par des ajouts successifs.

La redistribution de nouvelles prises de puissance sur la scène pour accueillir les futurs équipements. L'équipement existant ne peut être conservé car il n'est pas compatible avec la commande des projecteurs LED.

Les points 7 à 12 n'ont pas soulevé de questions.

Avant de procéder au vote, la Commission ad hoc est informée que la Commission des finances a rendu un préavis financier positif 9 pour, 0 contre, 3 abstentions.

La parole n'étant plus demandée, la Commission procède au vote. Lecture est donnée des conclusions figurant au point 12. du Préavis N° 08-2026.

A l'unanimité, la Commissions ad hoc approuve les conclusions de la Municipalité.

La séance est levée à 19h59.

Pully, le 31 mars 2026

Isabelle Farkas
Présidente de la Commission ad-hoc