

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL  
N° 01-2025**

**SÉANCE DU 26 FEVRIER 2025**

## **Bâtiment du Prieuré 2a**

---

**Crédit d'investissement pour les travaux de rénovation et de transformation du bâtiment du Prieuré 2a**

**Crédit d'investissement demandé CHF 12'850'000.00 TTC**

### **Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,  
M. G. Reichen, Syndic
- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,  
M. L. Girardet, Conseiller municipal

## TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis .....	4
2.	Préambule.....	4
3.	Enjeux .....	4
4.	Rappel du contexte et historique du projet.....	5
4.1.	Caractéristiques du site historique.....	5
4.2.	Diagnostic urbain et architectural .....	5
4.3.	Historique du projet .....	6
4.3.1.	2013 - Préavis d'intention.....	6
4.3.2.	2022 - Crédit d'investissement Hôtel-de-Ville.....	6
4.3.3.	2023 - Crédit d'études, Préavis N° 01-2023.....	7
4.3.4.	2023 - Ateliers participatifs avec les membres du Conseil communal .....	7
4.3.5.	2023 - Crédit d'études, Préavis N° 16-2023.....	8
5.	Programme du Prieuré 2a .....	8
5.1.	Mixité d'usages .....	8
5.2.	La bibliothèque communale.....	8
5.3.	Le restaurant du Prieuré.....	9
5.3.1.	Un restaurant de type « Brasserie ».....	10
5.3.2.	Un café-bar .....	10
5.3.3.	La terrasse.....	10
5.4.	La salle des Vignerons .....	10
5.5.	L'arrière-salle au rez-de-chaussée .....	11
5.6.	Le sous-sol.....	11
5.7.	Références de lieux similaires.....	11
6.	Liens avec le collège Arnold Reymond.....	12
6.1.	Bibliothèque de l'Arnold Reymond.....	12
6.2.	Ludothèque au centre de Pully.....	12
7.	Contraintes architecturales .....	13
7.1.	Aspects architecturaux et préservation du patrimoine .....	13
7.2.	Aspects énergétiques et standards visés .....	13
8.	Description du projet de rénovation pour le Prieuré 2a .....	13
8.1.	Etat des lieux de l'existant .....	13
8.2.	Façades historiques .....	14
8.3.	Distributions verticales .....	14
8.4.	Système statique du bâtiment .....	14
8.5.	Isolation du bâtiment .....	15
8.6.	Production de chaleur .....	16
8.7.	Distribution de chaleur.....	16
8.8.	Captage solaire.....	16

8.9.	Ventilation des locaux .....	16
8.10.	Installation électrique.....	17
8.11.	Cuisine professionnelle .....	17
8.12.	Contraintes règlementaires .....	17
8.12.1.	Protection incendie .....	17
8.12.2.	Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap .....	17
8.12.3.	Désamiantage.....	17
9.	Description détaillée par CFC des travaux du bâtiment du Prieuré 2a .....	17
9.1.	Détail des coûts d’ouvrage .....	17
9.2.	Résumé de coûts par partie d’ouvrage.....	24
10.	Subventions.....	24
11.	Les projets liés au Prieuré 2a .....	24
11.1.	Programmes .....	24
11.1.1.	Local de dégustation de la cave communale.....	25
11.1.2.	Salle de répétition du Corps de Musique de Pully .....	25
11.1.3.	Office de la salle de paroisse .....	26
11.1.4.	Bureau des archives de la Ville de Pully .....	26
11.1.5.	Salle de Municipalité .....	26
11.2.	Description détaillée par CFC des travaux pour les cinq projets liés.....	27
12.	Calendriers prévisionnels .....	28
12.1.	Aménagement des locaux pour les projets liés.....	29
12.2.	Av. du Prieuré 2a rénovation et transformation.....	29
13.	Conséquences financières .....	29
13.1.	Incidences sur le personnel.....	29
13.2.	Charges d’exploitation.....	29
13.3.	Charges d’amortissement .....	29
13.4.	Charges d’intérêts .....	29
13.5.	Revenus supplémentaires.....	29
13.6.	Incidences sur le budget de fonctionnement .....	30
14.	Développement durable.....	30
14.1.	Dimension économique.....	30
14.2.	Dimension environnementale .....	30
14.3.	Dimension sociale .....	31
15.	Communication .....	31
16.	Programme de législature.....	31
17.	Conclusions.....	32

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

## **1. Objet du préavis**

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

**CHF 12'850'000.00 TTC**

destiné à lui permettre de procéder aux travaux de rénovation et de transformation du bâtiment du Prieuré 2a. Ces travaux doivent permettre d'assainir le bâtiment et d'y développer un programme public destiné à la population.

## **2. Préambule**

Le présent préavis fait suite au préavis N° 16-2013, daté du 27 septembre 2023, relatif à un « Crédit d'études pour la rénovation et la transformation du bâtiment du Prieuré 2a – Crédit sollicité de CHF 750'000.00 », destiné à financer la poursuite des études engagées dans le projet de mise en valeur du Prieuré 2a.

Les études ont permis de développer un projet d'assainissement du bâtiment sur la base d'un programme public, élaboré lors de deux ateliers participatifs avec le Conseil communal.

Le projet développé a tenu compte de nombreuses contraintes. Il s'agissait de concilier la conservation patrimoniale de l'enveloppe du bâtiment, de certains espaces intérieurs ainsi que les ouvertures de façades (portes et fenêtres), qui ne peuvent être modifiées, avec les besoins et impératifs des futurs utilisateurs, pour le bon fonctionnement des différents programmes.

Du point de vue constructif et normatif, le projet répond à la rénovation structurelle, à l'amélioration énergétique du bâtiment existant, aux normes de protection incendie et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Sans être exhaustive, cette énumération permet de saisir la complexité, les enjeux et les pesées d'intérêts imposés pour répondre au mieux aux attentes de chacun.

## **3. Enjeux**

Le Prieuré 2a nécessite des interventions pour pouvoir maintenir son exploitation. Des parties très dégradées ou dû être fermées au public car la pourtraison menace de s'effondrer. Le restaurant, au bénéfice d'une autorisation d'exploitation précaire, a fermé au 30 novembre 2024 et ne pourra être réouvert qu'en répondant aux normes d'hygiène et d'exploitation actuelles.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2024, hormis quelques activités ponctuelles (dégustation et vente de vins communaux, répétitions du corps de musique et séances de la Municipalité) et quelques surfaces à usages spécifiques (office de la paroisse et bureau des archivistes communaux), il s'agit malheureusement maintenant d'un bâtiment vide et fermé au public.

Ce constat, peu réjouissant en l'état, est une opportunité favorable pour la Ville de Pully. Avec un nouveau programme élaboré en concertation avec le Conseil communal et pensé pour faire se rencontrer différents publics tout au long de la journée, la Ville de Pully a entre les mains l'instrument d'une dynamique urbaine importante.

Après le réaménagement de la rue de la Poste, la rénovation du Prieuré 2a pour y loger la bibliothèque communale et ses espaces d'accueil et de médiation, ainsi qu'un bar et un restaurant, permet de renouveler l'offre en activités publiques du centre-ville propices à faire se rencontrer différents usages et un public nouveau. De surcroît, cette infrastructure devrait permettre de développer des événements culturels et festifs s'adressant à tous les âges, mettant ainsi en valeur le patrimoine bâti de Pully renforçant l'attractivité de son centre-ville.

## **4. Rappel du contexte et historique du projet**

### **4.1. Caractéristiques du site historique**

Le site du Prieuré résulte de près de 2'000 ans de constructions, de démolitions et de transformations, allant des vestiges spectaculaires d'une villa gallo-romaine à des restaurations néo-médiévales du milieu du 20<sup>e</sup> siècle. Le bâtiment dominant de cet ensemble exceptionnel, appelé le Prieuré, était le centre fortifié d'un important domaine viticole, propriété de l'abbaye bénédictine de Payerne.

En 2014, les analyses archéologiques ont permis de placer la construction de ce grand bâtiment (5'500 m<sup>3</sup> sans la toiture) à l'époque des comtes de Savoie, entre le 13<sup>ème</sup> siècle et l'an 1415, et non au 16<sup>e</sup> siècle comme admis jusqu'à présent. Hormis certains châteaux forts ou lieux de culte, il s'agit d'un des plus grands édifices vaudois de cette période.

L'intégralité du gros œuvre jusqu'à la corniche, soit les murs de façade et de refend ainsi que presque tous les solivages, sont antérieurs à l'an 1415. Certains plafonds moulurés sont parmi les plus anciens du Canton. Si les aménagements intérieurs historiques ont presque tous disparu, les travaux de réhabilitation prévus en révéleront certainement, tels que peintures murales, sols et plafonds actuellement doublés. Leur mise en évidence permettra de les documenter, de les protéger, voire de mettre en valeur certains d'entre eux dans le cadre du projet. Quant aux façades, elles montrent encore une quinzaine de fenêtres médiévales.

### **4.2. Diagnostic urbain et architectural**

L'ensemble bâti du site du Prieuré est composé de trois corps de bâtiment :

- le volume majeur d'origine médiévale (Prieuré 2a) ;
- celui du bâtiment administratif (Prieuré 2), au sud, datant de 1921 ;
- l'église, bâtie en continuité et restaurée à la suite de l'incendie qui l'a frappée en 2001.

Ces trois bâtiments s'organisent autour d'une cour intérieure, complétée à l'ouest par le beffroi et un mur d'enceinte percé d'une porte principale, à l'est par une construction appelée courtine-est munie d'un passage en ogive, en vis-à-vis de l'accès principal. Le dispositif est complété, au sud, par un passage couvert entre l'église et le Prieuré qui donne accès à l'esplanade dominant le lac.

Cette composition par parties, addition de pièces successives d'époques différentes, confère à l'ensemble une inscription fine dans le contexte et une belle perméabilité vis-à-vis du tissu urbain du bourg de Pully. C'est là une grande qualité de cet ensemble construit qui, de plus, s'inscrit à l'échelle du paysage lacustre de la vallée du Rhône.

Ces caractéristiques urbaines et paysagères dénotent la vocation d'un bâtiment public majeur de la Ville de Pully.

Si l'ensemble urbain est de grande qualité, le détail de ses parties imposent des interventions urgentes et importantes, tant du point de vue constructif qu'architectural.

Le Prieuré 2a, véritable témoin de l'histoire pulliérane, a conservé la majeure partie de son gros-œuvre médiéval. Il présente des éléments remarquables, notamment la salle des Vignerons ainsi que des percements médiévaux en façade. D'autres éléments de construction, plus fragmentaires, présentent néanmoins une grande valeur historique. Ses qualités lui valent le classement de monument historique en note \*2\* au recensement architectural du canton de Vaud avec inscription à l'inventaire et justifient à ce titre les efforts importants qu'il faut mettre en œuvre aujourd'hui pour lui rendre un plein usage, en conformité avec les normes constructives actuelles.

Ces travaux permettront de rendre à nouveau accessibles les salles qui ont dû être condamnées.

### **4.3. Historique du projet**

Le projet de rénovation et de transformation du Prieuré est, à lui seul, une longue et mouvementée histoire dont quelques étapes importantes doivent être rappelées.

#### **4.3.1. 2013 - Préavis d'intention**

En 2013, par le préavis d'intention « Rénovation du Prieuré - Bâtiments administratifs sis à l'av. du Prieuré 2 et 2a » (Préavis N° 13-2013 du 25 septembre 2013), le Conseil communal ouvrait une réflexion sur l'avenir du site du Prieuré, comprenant notamment la transformation du bâtiment du Prieuré 2a.

La nécessité d'intervenir sur le bâtiment, qui présentait déjà des signes inquiétants de fatigue de ses structures constructives et des obsolescences techniques, a été reconnue. Le bâtiment du Prieuré 1 était alors pressenti pour y déménager le restaurant.

En 2014, le préavis « Création d'un Hôtel de ville - Assainissement et extension de la Villa romaine - Requalification des espaces publics - Elaboration d'un plan de quartier - Organisation d'un concours de projet d'architecture » (Préavis N° 22-2014 du 19 novembre 2014) a permis l'organisation d'un concours de projets d'architecture, remporté en 2017 par les architectes associés *FAZ Architectes* de Genève et *Garcés, de Seta, Bonet* à Barcelone.

Les études ont ensuite été lancées grâce au préavis de crédit d'études "Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine" (Préavis N° 12-2018, du 26 septembre 2018).

#### **4.3.2. 2022 - Crédit d'investissement Hôtel-de-Ville**

Au terme de ces études, le Conseil communal a refusé, dans sa séance du 25 mai 2022, l'octroi du crédit d'investissement qui aurait permis de mener à terme le projet de transformation du Prieuré 2 et du Prieuré 2a (Préavis N° 09-2022).

Lors des débats qui ont amené à cette décision négative, la question de l'affectation du bâtiment est apparue comme centrale pour le Conseil communal ; le principe d'un « Hôtel-de-Ville » ne faisait pas l'unanimité et le souhait d'un programme public alternatif a été exprimé, tout comme celui du maintien du restaurant. Des recherches d'économies ont été demandées et la démolition du bâtiment du Prieuré 2 suivie de sa reconstruction a fait l'objet de critiques.

#### **4.3.3. 2023 - Crédit d'études, Préavis N° 01-2023**

Ce refus et les éléments mis en évidence lors des débats ont amené la Municipalité à redéfinir une stratégie globale sur le site du Prieuré, à repenser l'évolution des activités du centre-ville et les offres de service à la population à même de développer l'animation du centre-ville, éléments développés dans la réponse de la Municipalité à la motion Eperon sur le développement économique de Pully (Préavis N° 19-2022 du 23 novembre 2022).

Concernant le Prieuré, la Municipalité a décidé de surseoir à la démolition du bâtiment du Prieuré 2, en donnant la priorité à la mise aux normes et à la transformation du bâtiment 2a qui ont été identifiées par le Conseil comme des nécessités indiscutables. Le projet, ainsi limité à l'intervention sur le Prieuré 2a, était conforme au plan d'extension partiel « Village de Pully » et ne nécessitait plus l'adoption d'un nouveau plan d'affectation pour réaliser l'entier du programme « Prieuré - Villa romaine » conformément au concours d'architecture.

A la suite de ces analyses, une nouvelle étude de faisabilité a été menée par les mandataires avec un programme différent : un espace d'accueil centralisé de l'Administration, réunissant l'Office de la population (ci-après OPO) et le Greffe municipal au rez-de-chaussée et la Bibliothèque de Pully dans les étages.

Pour répondre aux souhaits d'économies exprimés par le Conseil communal, l'ampleur du programme a été réduite en renonçant à occuper l'espace de la toiture sous les combles du bâtiment.

Au-delà de la question du programme, du point de vue de la physique du bâtiment, cette option qui conserve des combles froids est souhaitable. Elle a l'aval de la division Monuments et sites du Canton de Vaud car elle assure les meilleures conditions de pérennité de la charpente en bois qui peut ainsi profiter d'une ventilation optimale.

Il est à noter que, dans le périmètre d'intervention défini pour la transformation du Prieuré 2a, l'aile dite de la « courtine-est », qui lie le bâtiment au Prieuré 2, n'a pas été prise en compte car elle est fonctionnellement rattachée à ce dernier. Le projet s'est concentré sur le bâtiment du Prieuré 2a.

#### **4.3.4. 2023 - Ateliers participatifs avec les membres du Conseil communal**

À la suite du refus d'entrée en matière sur la demande d'un nouveau préavis d'étude pour le bâtiment du Prieuré 2a (Préavis N° 01-2023, séance du 22 mars 2023), la Municipalité a décidé d'organiser deux ateliers participatifs destinés aux membres du Conseil communal pour qu'ils puissent s'exprimer et proposer des alternatives de programme au rez-de-chaussée du bâtiment. Ces ateliers se sont tenus les 30 mai et 6 juin 2023.

La première soirée a permis de présenter les plans du Prieuré et ses contraintes, de faire un retour critique sur le projet du Préavis N° 01-2023 et de réfléchir aux activités possibles au rez-de-chaussée du Prieuré 2a. La deuxième soirée a débuté par une synthèse des éléments discutés lors du premier atelier et par des réponses à quelques questions ouvertes. Ensuite, les participants ont priorisé les éléments qu'ils souhaitaient trouver au Prieuré 2a en plus du restaurant et de la bibliothèque. Enfin, ils ont évalué et noté quatre scénarii développés par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE) en réponse aux demandes issues du premier atelier.

#### **4.3.5. 2023 - Crédit d'études, Préavis N° 16-2023**

Dans la foulée de ces deux séances, le Conseil communal a largement accepté le préavis N° 16-2023 le 27 septembre 2023. Le crédit d'études ainsi voté a permis la poursuite des études en intégrant les intentions de programme tels que définis lors des ateliers participatifs. Tout en reprenant des éléments des projets précédents, ces études ont permis de finaliser le projet du présent préavis.

### **5. Programme du Prieuré 2a**

#### **5.1. Mixité d'usages**

Au cours des ateliers participatifs et dans les échanges constructifs qui les ont accompagnés, il est apparu que l'avenir du bâtiment du Prieuré 2a ne passe pas tant par un programme unique qui viendrait occuper ce bâtiment, mais plutôt par une synergie d'activités variées qui, s'ajoutant et se complétant, arrivent à fédérer des publics divers.

Par ailleurs, le programme doit non seulement faire se rencontrer divers publics, mais également couvrir des plages horaires différenciées pour amener une continuité d'usages au cours de la journée, contribuant à l'animation du centre-ville.

Le mérite des débats et des réflexions des ateliers participatifs aura sans doute été d'acquérir un regard neuf sur la question du Prieuré 2a et d'esquisser des solutions nouvelles pour son avenir.

A ce stade, la Municipalité a retenu la variante ayant rallié une claire majorité lors des ateliers participatifs avec un programme diversifié et entièrement public permettant de nombreuses synergies. Ce programme doit faire du Prieuré un lieu de vie au cœur de Pully, pour toutes les Pulliéranses et tous les Pulliérans.

Dans les développements de projets qui ont suivi les ateliers participatifs, les mandataires ingénieurs et architectes, associés aux futurs utilisateurs, se sont appuyés sur des expertises d'exploitation pour vérifier la faisabilité des scénarios élaborés. Ces expertises ont imposé d'infléchir certains présupposés issus des ateliers participatifs.

Plusieurs visites de bâtiments récemment rénovés dans le Canton de Vaud avec des programmes similaires ont été effectuées avec les futurs utilisateurs, notamment pour tirer parti des expériences acquises par le Café littéraire à Vevey ou encore la bibliothèque communale avec espace café à Yverdon-les-Bains.

#### **5.2. La bibliothèque communale**

La Bibliothèque de Pully se définit de plus en plus comme un lieu de rencontres et d'échanges pour la population pulliéransse et des alentours. Il s'agit d'un lieu accessible gratuitement qui a la particularité de fédérer tous les âges, des enfants aux aînés, tous les centres d'intérêts, et qui convient à toutes les catégories sociales. Ses collections documentaires sont empruntables par toute personne possédant une carte de bibliothèque.

La Bibliothèque de Pully organise des activités et des événements à destination de tous les publics. Son offre documentaire déborde également du cadre du livre et s'ouvre aux supports numériques pour aborder le cinéma, la musique, le théâtre, la danse et l'actualité.

La Bibliothèque de Pully peut être vue aujourd'hui comme un véritable « tiers-lieu » ouvert sur la médiation culturelle. Elle est l'un des rares espaces publics qui échappe à toute visée commerciale et, dans ce sens, véhicule un symbole fort d'ouverture, de liberté et de partage.



En s'établissant au Prieuré 2a, au cœur du Bourg de Pully, en son centre historique, la Bibliothèque se logera dans un bâtiment au fort statut public. Les propositions de médiation culturelle seront développées avec la possibilité d'utiliser occasionnellement la Salle des Vignerons, l'arrière-salle et le café-bar du rez-de-chaussée, voire la Place d'Obernai.

De nouvelles synergies avec les acteurs du centre-ville (commerçants, associations, etc.) et les événements culturels qui s'y déroulent sont autant d'occasions pour la Bibliothèque d'atteindre de nouveaux publics, et cela en accord avec le programme de législature 2021-2026.

La proximité de l'Espace Jeunes, centre d'animation socioculturel pour jeunes de 11 à 18 ans, au Prieuré 4 offre également des occasions de collaboration et d'événements en lien avec la Bibliothèque.

En plus du service d'emprunts de livres, les nouveaux espaces permettront de lire dans des lieux aménagés et confortables, mais aussi d'organiser et participer à des événements liés à la lecture et d'autres formes d'activités. Celles-ci s'adresseront au plus grand nombre, dans une volonté forte d'accessibilité et d'inclusivité.

Actuellement, la Bibliothèque est ouverte au public 34 heures par semaine et est généralement fermées durant les vacances scolaires. L'intégration de la Bibliothèque dans le projet Prieuré impliquera une réflexion sur une éventuelle extension des horaires d'ouverture hebdomadaire et durant les périodes de vacances scolaires. Cette réflexion devra intégrer les besoins en termes de personnel pour atteindre cet objectif.

### **5.3. Le restaurant du Prieuré**

Le restaurant du Prieuré est actuellement installé au rez-de-chaussée du bâtiment. Les chambres froides et les entrepôts sont situés au sous-sol du bâtiment, dans la partie Nord excavée. La terrasse est située au Nord du bâtiment, ce qui lui confère une situation agréable avec ombrage en été et un emplacement propice aux journées chaudes.

Le restaurant avait obtenu l'approbation de l'Office de la consommation (OFCO) mais, dans le cas où un changement de propriétaire serait requis, la demande d'une nouvelle patente impliquerait assurément des travaux de conformité. En outre, le restaurant ne respecte plus les normes et l'ergonomie nécessaires pour assurer le bon déroulement de l'activité.

La rénovation permettra de garantir des conditions d'exploitation conformes aux réglementations en vigueur, notamment en assurant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'exploitant a décidé de fermer définitivement le restaurant à fin novembre 2024. La fermeture de cet espace public permettra de commencer les travaux en 2025, étant entendu que la rénovation et transformation du bâtiment impliquera l'absence d'offre de restauration pendant toute la durée des travaux.

Afin de concilier les besoins d'un café et ceux de la restauration, le restaurant actuel sera remplacé par un nouveau café-brasserie qui proposera deux espaces distincts gérés par un seul exploitant.

L'exploitation se limitera au rez-de-chaussée, dans les espaces prévus à cet effet selon les surfaces imposées par le bâtiment et son architecture. Les espaces de dépôt et de stockage occuperont le sous-sol existant, complétés d'une partie d'excavation.

La recherche du futur exploitant, qui sera chargé de gérer les deux espaces en adéquation avec les intentions du projet complet du Prieuré, commencera dès l'approbation du présent

préavis. Le processus de sélection permettra d'impliquer le futur exploitant dans la définition des détails d'aménagements et d'accompagner les travaux de finition des espaces techniques et de restauration.

En complément, la mise au concours de l'exploitation permettra d'établir finement les revenus pour la Ville pour la mise à disposition des locaux.

### **5.3.1. Un restaurant de type « Brasserie »**

Un restaurant de 50 places, de type « Brasserie », trouvera sa place au Sud-Ouest du bâtiment. L'entrée se fera par la porte actuelle, côté Ouest. La cuisine attenante, d'une taille adaptée au futur restaurant, permettra d'y préparer les repas des services de midi et du soir.

### **5.3.2. Un café-bar**

A l'angle Nord-Est, un café-bar de 50 places sera aménagé. Complémentaire au restaurant, il permettra de venir boire un verre en journée ou en soirée dans un cadre et une ambiance différente du restaurant et contribuant à promouvoir les vins de la cave de Pully. Une petite restauration continue pourra y être servie.

En complément de l'exploitation du restaurant, des synergies fortes sont imaginables avec la bibliothèque, notamment pour des événements tels que lectures publiques ou dédicaces.

### **5.3.3. La terrasse**

La terrasse située au Nord sous les arbres permettra à la brasserie et au café de bénéficier du grand espace extérieur de la Place d'Obernai et de disposer de deux affectations de terrasse, respectivement pour la restauration et le café.

Cet espace pourrait aussi être le théâtre d'autres activités pour établir un lien entre le Prieuré 2a et le cœur de Pully. On peut imaginer y trouver des manifestations festives (cave ouverte, marché de Noël, concert du Week-end musical de Pully, etc.), des stands de dégustation, des expositions et des espaces de lecture adaptés aux besoins des programmes du Prieuré 2a.

Sur la place d'Obernai, la terrasse pourrait regrouper les activités et les intervenants du site, différenciés à l'aide d'un mobilier spécifique en fonction des orientations et des exploitations.

## **5.4. La salle des Vignerons**

La salle des Vignerons sera maintenue telle qu'elle se présente actuellement. Élément saillant du Prieuré, elle permettra une grande diversité d'activités en lien avec la bibliothèque, pour des activités de médiation culturelles et pour le restaurant du rez-de-chaussée.

Des événements de tout type pourront également y prendre place : expositions, ateliers divers, rencontres, jeux, assemblées générales, formations, etc. Cette salle sera ainsi à disposition des habitants, associations, commerçants, partis politiques, en lien ou non avec les deux acteurs principaux du Prieuré, la bibliothèque et le restaurant.

Il est également prévu de pouvoir y organiser des collations lors des cérémonies telles que mariages ou enterrements.

### **5.5. L'arrière-salle au rez-de-chaussée**

Sur sa façade Est, au rez-de-chaussée, le bâtiment propose une petite salle de 26 m<sup>2</sup>, accessible de l'extérieur comme de l'intérieur, actuellement utilisée comme dépôt et comme garage. Comme la salle des Vignerons, cette salle ne sera pas spécifiquement attribuée à l'un des acteurs du Prieuré, mais accessible à toutes et à tous.

Elle pourra accueillir des activités de médiation de la bibliothèque, être utilisée pour des apéritifs de groupe par le café-bar, être réservée pour des petites réunions ou répondre à des activités organisées par l'un des exploitants du bâtiment.

Cette salle peut disposer de prolongements extérieurs et d'une vitrine sur la placette. De plus, elle est proche de l'ascenseur et des WC pour les personnes à mobilité réduite.

### **5.6. Le sous-sol**

Lors des ateliers participatifs, les participants avaient imaginé la création d'un caveau, type cave à jazz, pour accueillir des petits spectacles d'une jauge de 50 personnes, en lien avec l'exploitation du café-bar. Les difficultés d'accessibilité pour tous les publics, en l'absence d'ascenseur, et les exigences de voies de fuite et de compartimentage au feu du point de vue de l'ECA ont eu raison de cette idée.

Cette hypothèse aurait nécessité soit d'un escalier donnant directement à l'extérieur, chose impossible compte tenu de la configuration du bâtiment historique, soit d'une voie de fuite compartimentée au rez-de-chaussée, qui aurait occupé une grande partie du rez-de-chaussée au détriment des salles du restaurant.

Un caveau aurait été un élément intéressant pour le café, mais aurait, par ailleurs, imposé de consacrer des surfaces au rez-de-chaussée pour le stock et chambres froides du restaurant, au détriment de l'offre commerciale.

Les études ont amené à la conclusion qu'il fallait privilégier la viabilité économique de l'établissement, offrir un outil de travail satisfaisant et fonctionnel au futur exploitant et réserver les espaces du rez-de-chaussée pour maximiser la jauge de clientèle.

Il est à noter que les activités imaginées pour ce caveau (concerts locaux ou régionaux) peuvent déjà être organisés au Café-Théâtre de la Voirie qui a cette vocation.

### **5.7. Références de lieux similaires**

L'ambition du concept d'exploitation du projet du Prieuré s'inspire de plusieurs exemples existants dans d'autres villes de Suisse romande visant tous à une mixité de programmes publics afin de proposer un foisonnement d'activités et de vie dans et autour de ces lieux.

A Vevey, le Café littéraire propose depuis une dizaine d'années une synergie entre un café et la bibliothèque municipale. Outre la promotion de la lecture, il est une vitrine pour les institutions culturelles de la Ville, les artistes locaux et les produits de saison en circuits courts.

A Renens, la Ferme des Tilleuls, ensemble patrimonial et propriété de la Ville de Renens, est un lieu de médiation culturelle (expositions, concerts, projections de films, lectures, ateliers divers) assorti d'un café-restaurant d'une cinquantaine de places. Ouverte en 2017 et accessible à toutes et à tous, la Ferme des Tilleuls propose un accès à la culture multidisciplinaire sur des thématiques contemporaines.

A Sion, la Ferme-Asile a progressivement développé, depuis 25 ans et dans un lieu chargé d'histoire, un programme associant un restaurant, des expositions, des concerts et des lectures. Bénéficiant d'une magnifique terrasse, elle est devenue un lieu de rencontres, d'échanges et de convivialité.

A une autre échelle et au-delà de nos frontières, à Nantes, créé en 2000 dans les anciennes usines de la biscuiterie LU, le Lieu Unique est un centre d'expositions et de créations artistiques, associé à des espaces de vie et d'offres diversifiées : un salon de lecture, un bar, un restaurant, un hammam et une crèche.

Même s'il diffère du Prieuré 2a par son échelle et son ambition artistique, le Lieu Unique nantais démontre que la culture, lorsqu'elle s'accompagne de services divers et quotidiens, peut réunir des publics qui d'habitude s'ignorent, se retrouvant ainsi ensemble par la convivialité des lieux et des programmes.

## **6. Liens avec le collège Arnold Reymond**

### **6.1. Bibliothèque de l'Arnold Reymond**

Le déplacement de la bibliothèque de l'Arnold Reymond au Prieuré permet de répondre aux besoins de l'établissement secondaire.

En effet, une étude de projection démographique a fait apparaître, à l'automne 2022, que l'accroissement de la population des écoliers pullliérans s'accélérait. Ces besoins scolaires accrus imposent, à court terme, de densifier les sites existants dans la limite des droits à bâtir disponibles.

Un potentiel de densification dans les bâtiments existants a d'ores et déjà été identifié à l'emplacement de la Bibliothèque communale de Pully et de la ludothèque. Afin de concentrer les équipements nécessaires aux élèves, un réfectoire scolaire de 200 places, en adéquation avec l'augmentation du nombre de classes sur le site, pourrait y prendre place.

Le mandat d'études parallèles lancé à l'été 2024 permettra de définir les meilleures options pour densifier le site Arnold Reymond concernant les programmes strictement scolaire et sportif.

### **6.2. Ludothèque au centre de Pully**

Les développements de projets au Prieuré 2a ont démontré que la ludothèque ne pouvait pas être intégrée au sein du bâtiment conjointement à la bibliothèque, comme cela avait été imaginé dans l'élaboration des scénarios programmatiques. Les surfaces à disposition d'une part, mais également la configuration des espaces propres au bâtiment, ne permettent malheureusement pas de réunir les deux programmes.

Afin de conserver les synergies entre la ludothèque et la bibliothèque communale, et en vue de libérer l'ensemble des surfaces au collège Arnold Reymond, la ludothèque sera relocalisée au centre-ville de Pully, selon des modalités encore à l'étude par les différents services de la Ville. Le projet de déménagement de la ludothèque n'étant pas encore finalisé et faisant partie du périmètre de réflexion du projet de densification du site d'Arnold Reymond, il ne fait pas partie du présent préavis.

## **7. Contraintes architecturales**

### **7.1. Aspects architecturaux et préservation du patrimoine**

Le projet a été développé en étroite collaboration avec la Direction cantonale de l'archéologie et du patrimoine (ci-après DAP) de l'Etat de Vaud. Ainsi, plusieurs ajustements ont été faits par les architectes, entre les phases d'avant-projet et de projet, afin de répondre au mieux aux exigences de préservation de ce patrimoine historique de premier plan. Aujourd'hui, le projet a été entièrement validé par la DAP, ce qui confirme l'approche très respectueuse du bâtiment et du site par les architectes mandatés.

En effet, le projet se limitera à adapter le bâtiment à son nouvel usage. L'aspect du Prieuré 2a n'en sera pas modifié et aucun nouveau percement n'interviendra, ni dans sa façade, ni dans sa toiture. Ces orientations ont été prises en étroite concertation avec la Division monuments et sites de la DAP, qui a suivi attentivement les développements du projet de rénovation de cette construction patrimoniale et participera à leur mise en œuvre.

Dans la mesure où les façades et la toiture ne peuvent pas être isolées de manière optimale au vu de leur caractère historique, un effort d'isolation est requis au niveau des vitrages et du plancher des combles. Un arbitrage entre les exigences des services de l'énergie et celles des Monuments et sites a été sollicité au stade de l'élaboration du projet. Les fenêtres en chêne seront, si possible, conservées et si elles venaient à être remplacées, elles conserveraient des croisillons et leur aspect actuel.

L'image et l'identité du bâtiment historique ne seront pas modifiées et tous les éléments caractéristiques du bâtiment seront conservés ou restaurés à l'identique.

### **7.2. Aspects énergétiques et standards visés**

Compte tenu des importantes contraintes patrimoniales, le projet permettra, dans la mesure du possible et selon les pesées d'intérêt, d'améliorer la valeur thermique globale du bâtiment historique du Prieuré. Il s'agit essentiellement d'isoler l'enveloppe thermique, mais aussi de remplacer les anciens vitrages ou fenêtres par des dispositifs isolants.

Eu égard aux recommandations des Monuments et Sites, la surface de capteurs solaires photovoltaïques sera limitée à une portion de toiture au Sud, non visible depuis le sol, permettant ainsi de répondre partiellement aux exigences minimales de la Loi vaudoise sur l'énergie. Des panneaux solaires en accord avec la couleur de la toiture seront privilégiés pour le captage solaire.

## **8. Description du projet de rénovation pour le Prieuré 2a**

### **8.1. Etat des lieux de l'existant**

En l'état, le sous-sol du bâtiment, séparé en deux espaces distincts qui ne communiquent pas, est non chauffé et se trouve par conséquent en-dehors de l'enveloppe thermique. De plus, les façades du bâtiment ne comportent pas d'isolation. L'ensemble des éléments (plancher des combles, sols, fenêtres, murs) présentent des déperditions thermiques importantes. Les principaux travaux qui ont eu lieu depuis la construction du bâtiment ont occasionné le coulage de dalles en béton contre la terre, des renforcements ponctuels de la structure, le remplacement de fenêtres, le remplacement de la production de chaleur, en 2018, et enfin l'installation d'un système de ventilation pour la salle des Vignerons (monobloc à double-flux) et pour la cuisine (hotte aspirante). L'air neuf est fourni par l'ouverture des fenêtres.

## **8.2. Façades historiques**

Concernant les façades en moellon du bâtiment historique, un examen a été mené par un expert pour l'appréciation globale de l'état de conservation des maçonneries, des crépis et des peintures ainsi qu'une analyse des pathologies.

Ce bâtiment emblématique de la Ville de Pully, ainsi que les bâtiments adjacents, ont subi de nombreuses transformations, rénovations et parfois reconstructions au fil des siècles. On constate que l'aspect du Prieuré 2a a radicalement changé par rapport à son état d'origine depuis le décrépissage des façades en 1906.

La mise à nu de l'appareillage de pierre des façades, motivée par les visées esthétiques de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, induit aujourd'hui des problèmes d'érosion sur de nombreux éléments constructifs en molasse qui se sont retrouvés sans protection face aux agressions météoriques. La nature des jointoiements accélère le processus de dégradation des éléments en molasse en ralentissant l'assèchement des matériaux.

Le bas des façades est touché par des remontées d'humidité et de sels de déverglaçage. L'application de crépis d'assainissement est à prévoir afin de limiter leurs effets néfastes.

Par conséquent, en tenant compte des observations faites et des références stylistiques propres à ce bâtiment, la réfection complète de ces façades, comprenant l'élimination des jointoiements riches en ciment, chaux/ciment, et l'application d'un crépi à la chaux couvrant, devrait être entreprise.

La réfection des crépis devra être réalisée en s'inspirant de modèles adaptés dans l'optique de redonner à ce bâtiment son caractère originel.

Ces problématiques seront traitées avec l'aide du service des monuments et sites du canton de Vaud.

## **8.3. Distributions verticales**

Le bâtiment disposera d'un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite, qui reliera le rez-de-chaussée au deuxième étage, avec le demi-niveau de la salle des Vignerons, et d'un escalier central pour la distribution de tous les étages.

Un petit monte-charge desservira le sous-sol du café-brasserie permettant au restaurateur d'accéder facilement aux chambres froides du sous-sol. Il sera doublé d'un petit escalier.

Afin de minimiser les démolitions dans les parties historiques les plus consistantes, les distributions ont fait l'objet d'études et de variantes pour déterminer leur position dans le bâtiment. Le monte-charge et l'ascenseur ont été volontairement séparés pour éviter les conflits d'utilisation et leurs positions sont optimales afin de répondre à chaque besoin en fonction du programme.

## **8.4. Système statique du bâtiment**

Pour rénover le bâtiment du Prieuré 2a, il faudra procéder à des renforcements statiques des structures en bois, en réutilisant dans une large mesure les poutres existantes et tous les éléments historiques en bon état. Les planchers ayant des désordres structurels seront renforcés par un doublement des poutres (solives) permettant d'atteindre une résistance structurelle conforme aux usages attendus et aux normes actuelles.

En toiture, les tirants de la charpente, qui sont les pièces horizontales au niveau des planchers des combles, présentent aujourd'hui des déformations importantes, visibles à l'œil nu. Initialement, ces tirants étaient prévus pour reprendre uniquement la composante horizontale des charges de toiture. Actuellement, ils servent aussi d'appuis au plancher existant des combles. Il est donc prévu de renforcer ces tirants, ou de créer de nouveaux porteurs de part et d'autre des sections, pour supporter le nouveau plancher des combles. Ce plancher sera au-dessus du niveau actuel des tirants afin de ne pas les interrompre structurellement.

Pour ne pas surcharger la charpente historique, l'espace des combles qui recevra la centrale de ventilation sera formé d'une boîte structurellement indépendante de la toiture et isolée pour elle-même. Ce faisant, la toiture historique restera froide et ventilée, lui assurant des conditions de conservation identiques à celles qui ont prévalu à sa pérennité jusqu'à ce jour.

Concernant les sous-sols, les excavations nouvelles sont limitées au strict nécessaire et des interventions viseront à assainir les caves existantes en réalisant un nouveau dallage, avec un sous-radier drainant et des ventilations en pied de murs pour éviter les problèmes liés à l'eau et à l'humidité.

### **8.5. Isolation du bâtiment**

Comme déjà mentionné, ce bâtiment est classé à l'inventaire vaudois des bâtiments d'importance cantonale, en note \*2\* globale, classement qui implique plusieurs contraintes au niveau des travaux d'isolation. En effet, il n'est pas possible de modifier l'aspect extérieur de la toiture et de la façade, et la toiture inclinée ne peut pas être touchée par des travaux d'isolation car elle est protégée au titre du patrimoine. Elle n'est pas considérée comme faisant partie de l'enveloppe thermique. Enfin, au niveau des fenêtres, l'épaisseur des cadres est contrainte de sorte que cela exclut notamment les triples vitrages.

Le classement du bâtiment en monument historique s'applique à la fois à l'extérieur et à l'intérieur de l'édifice et, à ce titre, aux murs de la salle des Vignerons et à ses fresques. Ceux-ci ne peuvent donc être isolés et les solives existantes en bois doivent être conservées.

Le projet de rénovation globale prévoit un assainissement complet de l'enveloppe thermique, avec la rénovation de l'ensemble des distributions verticales, et les études de physique du bâtiment ont permis de concevoir un projet optimisé, avec une amélioration thermique maximale de l'ensemble des éléments de l'enveloppe, tout en respectant les contraintes patrimoniales.

Les éléments constructifs seront assainis de manière spécifique :

- le plancher des combles est isolé et atteint la valeur cible. La toiture inclinée n'est pas touchée (les combles restent froids) ;
- les fenêtres comprennent des éléments avec vitrage double respectant les contraintes d'épaisseur de cadre. Le vitrage double est sous vide ce qui permet d'atteindre un coefficient d'isolation (ci-après valeur U) comparable à celui d'un triple vitrage très performant ;
- les nouveaux murs et nouveaux planchers au sous-sol sont isolés de manière à atteindre la valeur cible ;
- les façades et contrecœurs sont assainis par l'intérieur en tenant compte des contraintes patrimoniales. La valeur U atteinte est considérée comme optimisée par rapport à l'ensemble des éléments à prendre en compte.

## **8.6. Production de chaleur**

La production de chaleur est assurée depuis la chaufferie à gaz existante de la Maison Pulliérane, laquelle alimente plusieurs autres bâtiments.

Cette installation avait dû être reprise en urgence, en 2018, car une des anciennes chaudières à mazout (400 kW), datant de 1981, était défaillante, cette production de chaleur ne respectait plus les normes de protection de l'air (Opair).

Afin d'intégrer la perspective de la rénovation et de la transformation des bâtiments du Prieuré, une analyse des modes de production de chaleur possibles a été confiée au bureau Weinmann – Energies SA, spécialiste reconnu faisant partie du groupe de mandataires lauréats du concours d'architecture pour le Prieuré.

A l'époque, vu l'urgence de la situation et l'impossibilité d'attendre le développement et l'aboutissement du projet de transformation du Prieuré, le choix du gaz s'est avéré être la meilleure solution et deux nouvelles chaudières à gaz, de 200 kW chacune, ont été installées.

Toutefois, les installations de chauffage mises en œuvre dans les bâtiments sont compatibles, le cas échéant, avec le recours à une autre source d'énergie, par exemple le raccordement au réseau de chauffage à distance qui devrait être développé à Pully par les Services industriels de Lausanne (SiL).

Le réseau existant entre le bâtiment sud (Prieuré 2) et le bâtiment nord (Prieuré 2a) sera remplacé et les collecteurs dans le bâtiment du Prieuré 2a seront refaits à neuf. Pour des questions de sécurité, il est prévu l'installation d'un échangeur à plaques au point de raccordement au réseau de chauffage du site, au sous-sol du Prieuré 2.

Au niveau des techniques, les travaux prévus permettront de réduire les pertes de distribution et de diminuer la température de départ du groupe de chauffage.

Les nouvelles chapes du bâtiment du Prieuré 2a seront équipées de serpentins de chauffage au sol pour permettre un raccordement ultérieur à un chauffage de basse température (35/28°C) ou à une pompe à chaleur (PAC).

## **8.7. Distribution de chaleur**

Une sous-station intermédiaire, alimentée par la chaudière à gaz de la Maison Pulliérane, prendra place dans le bâtiment sud. Dans le bâtiment nord, la nouvelle distribution alimentera les locaux en chaleur, dans un premier temps à l'aide de radiateurs (50/30°C), tandis que les monoblocs de ventilation seront alimentés en chaleur par des réseaux indépendants.

## **8.8. Captage solaire**

Pour ce qui est des panneaux solaires, seul le pan Sud de la toiture peut être touché, et l'intégration chromatique des panneaux est requise. De ce fait, l'installation de panneaux solaires thermiques, dont la coloration noire est nécessaire à leur bon fonctionnement, est exclue.

Le pan Sud de la toiture sera donc équipé de 35 m<sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques qui serviront à alimenter en électricité les boilers d'eau chaude du bâtiment.

## **8.9. Ventilation des locaux**

Les installations de ventilation existantes seront remplacées par de nouveaux monoblocs de ventilation qui permettront de gérer toute la partie restauration, de récupérer la chaleur de l'air vicié et permettant ainsi de diminuer le débit d'air neuf thermiquement actif par rapport à l'état initial.



### 8.10. Installation électrique

L'ensemble des installations électriques (la distribution, l'éclairage et les appareils de cuisine) seront remplacées.

### 8.11. Cuisine professionnelle

La future cuisine professionnelle comportera tous les équipements professionnels permettant l'exploitation du café-brasserie ; elle sera le cœur du restaurant et visible depuis la place Obernai.

L'organisation de la cuisine d'un restaurant est déterminante pour permettre à celui-ci de fonctionner avec souplesse et d'optimiser le temps de préparation. Lorsqu'elle est agencée efficacement, la cuisine professionnelle est facile à utiliser, répond aux besoins du restaurant et permet au personnel de service de proposer une expérience de restauration de qualité.

### 8.12. Contraintes réglementaires

Les chapitres suivants exposent les principaux éléments réglementaires pris en considération dans le projet afin de définir les objectifs en la matière.

#### 8.12.1. Protection incendie

Le projet devra remédier aux déficiences de protection incendie dont le compartimentage et la sécurisation des voies d'évacuation en sont les principes de base. La résistance au feu des parois et du système porteur donnant sur les couloirs de fuite sera mise en conformité, les portes des locaux existants seront remplacées par des portes coupe-feu de type EI 30 et les revêtements combustibles des parois et plafonds des voies d'évacuation supprimés.

#### 8.12.2. Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap

Actuellement, le bâtiment du site du Prieuré 2a n'est pas accessible aux personnes en situation de handicap de sorte que le projet comprendra l'aménagement d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la création d'un ascenseur, des parcours sans obstacles ainsi que l'aménagement de commodités adaptées.

#### 8.12.3. Désamiantage

La problématique de l'amiante est identifiée dans un rapport de mandataires spécialisés et sera prise en compte lors de la mise en œuvre du projet. Au début des travaux, un assainissement sera exécuté, conformément à la directive de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST) qui définit les exigences à remplir pour les travaux d'assainissement.

## 9. Description détaillée par CFC des travaux du bâtiment du Prieuré 2a

### 9.1. Détail des coûts d'ouvrage

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 15 octobre 2024, TVA au taux de 8.1% comprise :

Travaux de rénovation et de transformation du bâtiment du Prieuré 2a				
CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC		
1	Travaux préparatoires			1'371'000

10	<p>Relevés, études géotechniques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondages, composition murs, essais de traction et déformation</li> <li>• Analyse substances polluantes, amiante et plomb</li> <li>• Relevés du bâtiment (après démolition)</li> <li>• Études géotechniques, sur fond de fouille</li> </ul>		48'000	
11	<p>Déblaiement, préparation du terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démontages intérieurs (carrelages, cloisons intérieures, parquets, planchers bois, plafonds, chapes ciment)</li> <li>• Démontages et éliminations (CVSE)</li> <li>• Démolitions (escaliers en béton, dallages et dalles existants en béton, murs en pierre, escaliers bois, profilés type HEB, raccord EU, éléments non porteurs des planchers existants)</li> <li>• Désamiantage</li> <li>• Dépose et repose des éléments intérieurs (encadrements niches médiévales)</li> </ul>		802'500	
13	<p>Installations de chantier en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations de chantier, clôtures, accès et place</li> <li>• Frais d'énergie et d'eau</li> <li>• Tri des déchets de chantier</li> </ul>		62'000	
15	<p>Adaptation du réseau de conduites existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Electricité - adaptation des conduites</li> <li>• Télécommunication - adaptation des conduites</li> <li>• Conduites électriques extérieures, spots et terrasse</li> <li>• Conduite amenée d'eau enterrée</li> </ul>		58'000	
16	<p>Adaptation des voies de circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remise en état des pavés de la cour intérieure</li> <li>• Remise en état des pavés de la Place d'Obernai</li> <li>• Protection de la toiture de la Villa Romaine</li> </ul>		50'000	
17	<p>Travaux spéciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation de chantier pour les travaux spéciaux</li> <li>• Terrassements dans un bâtiment, travaux à la main, y compris tapis roulant</li> <li>• Reprises en sous-œuvre</li> <li>• Modifications de fondations</li> <li>• Surveillance archéologique</li> </ul>		350'500	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>			<b>7'382'000</b>
20	<p>Excavation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fouilles en pleine masse, évacuation, taxes, remblayage</li> </ul>		35'000	

21	<p>Gros œuvre 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation de chantier maçonnerie</li> <li>• Travaux de transformation, de renforcement</li> <li>• Travaux de maçonnerie</li> <li>• Travaux de béton armé</li> <li>• Échafaudages</li> <li>• Fouilles isolées et fouilles en rigoles</li> <li>• Canalisations à l'intérieur du bâtiment</li> <li>• Poteaux et filières métalliques</li> <li>• Installation de chantier charpente</li> <li>• Renforcement des planchers bois</li> <li>• Sous-couverture de toiture non isolée</li> <li>• Installation de chantier façades</li> <li>• Travaux de pierre naturelle</li> <li>• Réfection des façades en pierre</li> </ul>		2'293'000	
22	<p>Gros œuvre 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenêtres en bois triple vitrage, à l'ancienne</li> <li>• Portes extérieures en bois</li> <li>• Ferblanterie couverture</li> <li>• Protection contre la foudre</li> <li>• Étanchéité et isolations spéciales</li> <li>• Revêtement coupe-feu</li> <li>• Peinture extérieure sur crépis</li> <li>• Crépis et enduits extérieurs</li> <li>• Volets extérieurs</li> </ul>		809'000	
23	<p>Installations électriques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations provisoires</li> <li>• Contrôle des installations et mise à terre</li> <li>• Distributions principales et secondaires</li> <li>• Équipements d'éclairage de secours</li> <li>• Alimentation principale, mises à terre et liaisons équipotentielles</li> <li>• Chemins de câbles et canaux d'allège</li> <li>• Installations d'éclairages générales et d'éclairages de secours</li> <li>• Installations électriques de force, prises et alimentation</li> <li>• Installations électriques CVCS</li> <li>• Luminaires, lustrerie générale et luminaires de secours, fourniture et pose</li> <li>• Équipements, télécommunication, informatique, détection d'incendie</li> <li>• Installations de distribution, multimédia, contrôle d'accès de, détection d'incendie</li> <li>• Contrôle d'accès connecté pour l'équipement d'exploitation, centrale et les appareils</li> <li>• Panneaux photovoltaïques</li> </ul>		531'000	
24	<p>Installations chauffage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation sous-station de chauffage sous-sol du bât Sud</li> <li>• Fourniture de conduites liaison bât Sud et Nord</li> </ul>		411'500	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduites liaisons entre chaufferie et sous-station</li> <li>• Fourniture d'une chaudière à gaz à condensation complémentaire</li> <li>• Régulation numérique et commande, surveillance, régulation</li> <li>• Périphériques de régulation, isolations, matériel de montage</li> <li>• Distribution eau chaude sanitaire</li> <li>• Distribution de chaleur chauffage de sol</li> <li>• Distribution de chaleur groupe ventilation</li> <li>• Système de comptage</li> </ul> <p>Installations ventilation, conditionnement d'air</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monobloc double-flux et réseau de gaines pour la cuisine, restaurant, bar et salle des Vignerons</li> <li>• Installation de ventilation des étages, WC et des communs</li> <li>• Régulation numérique et commande, surveillance, régulation</li> <li>• Installation de production de froid</li> </ul>		443'500	
25	<p>Installations sanitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations provisoires</li> <li>• Appareils sanitaires courants : wc, lavabos, douches et accessoires</li> <li>• Appareils sanitaires spéciaux, machine à laver, séchoir, raccordement hydraulique cuisine</li> <li>• Alimentation et évacuation, chauffe-eau, échangeur, pompe, traitement, comptage, séparateur de graisse, gilles, fosse de pompage</li> <li>• Conduites, nourrice distribution, comptage</li> <li>• Isolations des conduites, éléments de fixations</li> <li>• Introduction d'eau</li> <li>• Modification d'agencement de cuisine au 1er étage</li> <li>• Défense incendie, extincteurs</li> </ul> <p>Installations pour la cuisine du restaurant et le café-bar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipement d'exploitation cuisine (batterie, appareils four combisteamer, fourneau plaques induction, plancha, friteuse, salamandre, etc...)</li> <li>• Equipements, mobilier en acier inox</li> <li>• Habillage du bar (armoires murales, suspension pour verres, etc...)</li> <li>• Appareils cuisine (armoire frigorifique et congélation, cellule de refroidissement, armoire a vin, machines à laver, tireuse à bière, machine à café, tec...)</li> <li>• Écoulements de sol et hotte de ventilation</li> <li>• Sous-sol (économat, installation frigorifique et chambres froides, etc...)</li> <li>• Poubelles et local conteneurs à déchets</li> </ul>		266'500	365'000

26	Installations de transport <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ascenseur électrique (rez, étages)</li> <li>• Ascenseur électrique (cuisine, sous-sol)</li> </ul>		104'000	
27	Aménagements intérieurs 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plâtrerie, enduits intérieurs</li> <li>• Cloisons, revêtements et habillages en plâtre</li> <li>• Portes intérieures en acier</li> <li>• Éléments métalliques pré-confectionnés</li> <li>• Portes intérieures en bois</li> <li>• Armoires murales, meubles intégrés, menuiserie des aménagements</li> <li>• Menuiserie courante, rénovation habillages muraux classés, encadrements portes et fenêtres</li> <li>• Système de verrouillage, cylindres de sûreté, tube à sceller pour les pompiers</li> <li>• Cloisons en éléments, fixes et vitrées</li> <li>• Signalétique</li> </ul>		963'500	
28	Aménagements intérieurs 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chapes, isolation chauffage, isolation contre terre, isolation phonique, étanchéité sur radier, résine sous carrelage</li> <li>• Sol sans joint, peinture 2 composants</li> <li>• Revêtements pour paillassons d'entrées</li> <li>• Carrelage sol</li> <li>• Revêtements de sols en pierre naturelle</li> <li>• Revêtements de sols parquet</li> <li>• Revêtement de parois en céramique</li> <li>• Plafonds suspendus en panneaux de plâtre, pente et lissage</li> <li>• Peinture intérieure, papier sur murs en plâtre, peinture sur divers éléments intérieurs</li> <li>• Nettoyage du bâtiment, intermédiaires et fin de travaux, remise de l'ouvrage intérieur et extérieur, assèchement du bâtiment</li> </ul>		1'160'000	
<b>29</b>	<b>Honoraires</b>			<b>2'153'000</b>
29	Honoraires <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architectes, phases 41 à 53</li> <li>• Direction des travaux, phases 41 à 53</li> <li>• Ingénieur civil (CFC 1, 2)</li> <li>• Ingénieur Électricien</li> <li>• Ingénieur CVS</li> <li>• Géomètre</li> <li>• Géologue</li> <li>• Physique du bâtiment</li> <li>• Acousticien</li> <li>• Assistance au maître d'ouvrage BAMO</li> <li>• Spécialiste en protection incendie</li> <li>• Consultant en cuisine professionnelle</li> <li>• Spécialisé façades</li> <li>• Ingénieur en environnement</li> <li>• Revalorisation de l'inventaire</li> </ul>	682'000 505'000 285'000 160'000 185'000 8'000 15'000 5'000 10'000 140'000 15'000 10'000 20'000 20'000 5'000	2'153'000	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expert Monuments Historiques Vaud</li> <li>• Graphiste</li> <li>• Éclairagiste</li> <li>• Laboratoire et expertise, amiante et plomb</li> <li>• Frais de pilotage groupe mandataires 2% des honoraires groupe PUL</li> </ul>	<p>10'000 20'000 5'000 8'000 45'000</p>		
<b>3</b>	<b>Équipements d'exploitation</b>			<b>362'000</b>
33	<p>Installations électriques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements informatiques : brasserie et café-bar (intro fibre optique Swisscom)</li> <li>• Équipements informatiques : Bibliothèque (intro fibre optique Ville de Pully)</li> <li>• Téléphonie</li> <li>• Antennes DECT et Wifi</li> <li>• PC et écrans</li> <li>• Commutateurs réseau et UPS</li> </ul>		42'500	
35	<p>Installations sanitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Matérielle pour l'agencement WC (distributeurs d'essuie-mains, distributeurs de savon, etc...)</li> <li>• Local concierge, étagères, armoire</li> </ul>		6'000	
36	<p>Etagères de stockage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etagères de stockage</li> <li>• Boîtes et caisses de rangement</li> </ul>		14'500	
37	<p>Aménagements intérieurs 1 Brasserie et café-bar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuisine professionnelle</li> <li>• Hygiène</li> <li>• Agencement : meubles réception, guichets terrasse</li> <li>• Salle de la brasserie</li> <li>• Salle du café-bar</li> <li>• Terrasse de la brasserie et du café-bar</li> <li>• Stockage mobilier extérieur</li> <li>• Rideaux entrées brasserie café-bar</li> <li>• Signalétique générale et identité visuelle</li> <li>• Partie privée du restaurant (bureau, toilettes, vestiaires, casiers, etc...)</li> </ul>		183'500	
38	<p>Aménagements intérieurs 2 Bibliothèque et administration</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilier (assises, tables, poufs, coussins, etc.)</li> <li>• Administratif et bureaux</li> <li>• Bornes de prêt et de retour des livres</li> <li>• Décoration, tapis de sol</li> <li>• Déménagement de la bibliothèque, inclus démontage et remontage des étagères et mise en cartons</li> </ul> <p>Salle des Vignerons</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilier (Tables, chaises, etc..)</li> <li>• Protection et sécurité</li> <li>• TV écran</li> </ul> <p>Salle polyvalente du rez-de-chaussée</p>		<p>91'000</p> <p>18'000</p> <p>6'500</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilier (Tables, chaises, etc.)</li> <li>• TV écran</li> </ul>			
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>			<b>241'000</b>
51	Autorisations, taxes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorisations, taxes</li> <li>• Taxes de raccordement, canalisations, électricité, télécommunication et eau</li> </ul>		64'000	
52	Documentation et présentation <ul style="list-style-type: none"> <li>• Échantillons, essais de matériaux</li> <li>• Plaquette, Photos</li> <li>• Reproduction de documents</li> </ul>		90'000	
53	Assurances <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurance responsabilité civile maître de l'ouvrage</li> <li>• Expertises travaux (Villa Romaine)</li> </ul>		20'000	
56	Frais secondaires divers <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de surveillance par des tiers</li> <li>• Expertises preuves à futur</li> <li>• Pose de la première pierre, inauguration</li> <li>• Frais d'avocats, frais de justice</li> <li>• Panneaux publicitaires</li> <li>• Consommation eau, gaz et électricité</li> <li>• Infomédia, suivi de chantier</li> </ul>		67'000	
<b>6</b>	<b>Prestations spéciales</b>			<b>52'000</b>
60	Prestations spéciales <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des œuvres de Jean Viollier dans la salle des vigneron</li> <li>• Éclairage de mise en valeur des œuvres</li> <li>• Analyse des fenêtres</li> <li>• Analyse de la charpente intérieure</li> <li>• Analyse des peintures et couleurs des murs intérieurs</li> <li>• Suivi de chantier, photos avant et après</li> </ul>		52'000	
<b>9</b>	<b>Ameublement et décorations</b>			<b>0</b>
91	Meubles <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le mobilier est inclus dans le CFC 2</li> </ul>		0	
	<b>Sous-total TTC CFC 1 à 9</b>			<b>11'561'000</b>

## 9.2. Résumé de coûts par partie d'ouvrage

Les coûts des travaux se répartissent en 2 parties d'ouvrages comme suit :

Parties d'ouvrages	Montant CHF TTC
<b>Partie 1 :</b>	
Travaux de rénovation et de transformation du bâtiment du Prieuré 2a	11'561'000
Divers et imprévus ~12 % des CFC 1 et 2 pour le Prieuré 2a	1'000'000
<b>Partie 2 :</b>	
Travaux prévus pour les projets liés au Prieuré 2a (voir ci-après)	289'000
<b>Total du préavis</b>	<b>12'850'000</b>

Les prestations du maître de l'ouvrage assumées par les différentes Directions de l'administration ne sont pas comptabilisées dans l'estimation détaillée des travaux.

## 10. Subventions

La présente demande de crédit d'investissement ne tient pas compte des éventuelles subventions qui pourraient être obtenues dans le cadre de ces travaux. Elles sont octroyées par les différentes instances cantonales et concernent notamment les aspects énergétiques. Les subventions sont variables, en fonction des améliorations apportées aux divers éléments constructifs.

Toutefois, en l'espèce, ces subventions seront très limitées du fait des contraintes patrimoniales du bâtiment transformé qui limitent les possibilités d'amélioration thermique de la façade.

## 11. Les projets liés au Prieuré 2a

### 11.1. Programmes

La rénovation et transformation du bâtiment du Prieuré 2a ne peut s'effectuer en site occupé. Dès lors, hormis la partie du restaurant qui est désormais libre d'occupants, il est nécessaire de libérer les surfaces encore occupées afin de permettre, notamment, les importants travaux structurels au terme desquels le nouveau programme public, présenté au chapitre 5, pourra prendre place.

Les programmes à déplacer sont :

#### Rez-de-chaussée et sous-sol

- Local de dégustation et cave

#### 1<sup>er</sup> étage

- Office de la salle de paroisse

#### 2<sup>ème</sup> étage

- Salles de la Municipalité
- Salle de répétition du Corps de Musique de Pully (ci-après CMP)
- Bureau des Archives



La nécessité de trouver une relocalisation de ces programmes engendre donc ce qui est appelé les « projets liés » au Prieuré 2a, en ce sens qu'ils sont le préalable indispensable à la réalisation du projet de rénovation et de transformation du Prieuré 2a. Le financement de ces projets liés, dans leur localisation transitoire pour certains et pérenne pour d'autres, se fera par le présent préavis de crédit d'investissement. Les solutions transitoires concernent le local de dégustation et le bureau des archivistes communaux.

La localisation définitive des projets liés transitoires et leur financement seront abordés ultérieurement, dans le cadre d'une réflexion sur l'optimisation du fonctionnement et de la localisation des services communaux au centre de Pully, prévue courant 2025.

Le choix de proposer des solutions transitoires a été motivé par la volonté de prioriser les investissements et de les accorder à des plannings de rocade programmatiques planifiées et indépendantes du projet du Prieuré 2a. Ces projets ont été développés de manière pragmatique en privilégiant l'économie de moyens, la simplicité de la mise en œuvre et l'optimisation des surfaces disponibles.

#### **11.1.1. Local de dégustation de la cave communale**

Le local de dégustation est actuellement situé dans la partie du bâtiment du Prieuré 2a qui était occupée précédemment par la cave communale, déplacée à Rochettaz.

Son déplacement était planifié, dans le préavis N° 01-2015, à l'avenue du Prieuré 4 à la place de l'Archéloab. Cette proposition a été abandonnée en raison du remaniement du projet de rénovation du Prieuré et de la Villa romaine.

Ainsi, il est proposé de relocaliser, provisoirement et à moindres frais, dans le bâtiment de l'avenue Reymondin 1 actuellement occupé par la Direction des domaines, gérances et sports (DDGS).

Cette situation au rez-de-chaussée d'un bâtiment du centre-ville de Pully permet une bonne visibilité pour la vente du vin communal et contribue à la vie du centre.

Ce local peut être libéré rapidement et présente la configuration suivante :

- un rez-de-chaussée supérieur pour l'entrée et l'accès aux bureaux ;
- un niveau inférieur avec accès indépendant.

C'est une solution permettant de trouver un local de vente et de dégustation présentant les qualités attendues. Les investissements seront minimales car les aménagements intérieurs se réduiront au strict minimum et le mobilier actuel du local de dégustation du Prieuré 2a ainsi que le bar pourront être réemployés à Reymondin 1.

Le déplacement définitif du local de vente et de dégustation, vraisemblablement au rez-de-chaussée du bâtiment sis rue du Temple 1, pourrait être réalisé à l'horizon 2026-2027, lorsque le datacenter aura été déplacé à la Maison Pulliérane et sera opérationnel. Cet emplacement définitif devra encore faire l'objet d'une confirmation et être actée ultérieurement.

#### **11.1.2. Salle de répétition du Corps de Musique de Pully**

Le CMP organise actuellement ses répétitions et les cours dispensés aux élèves de l'école de musique du CMP au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment du Prieuré 2a. Proposition est faite de leur mettre à disposition le local inférieur du bâtiment du refuge des Quatre Vents pour leurs répétitions. Ce local remplit les conditions du programme en ce qui concerne la surface. Des études acoustique et structurelle ont été conduites pour vérifier la compatibilité de cette utilisation par le CMP avec l'exploitation des salles du refuge à l'étage du dessus.

Cette solution a été proposée au CMP dont le comité a donné son accord de principe pour cette relocalisation.

Cette solution implique cependant le déplacement du local dit « La Salamandre » des Quatre Vents au collège de Chantemerle Sud. Ce réfectoire, utilisé par les élèves du primaire de Chantemerle, a tout à gagner à se rapprocher de ses utilisateurs afin d'éviter des déplacements d'élèves pour leurs repas de midi. Le déplacement du réfectoire primaire sur le site scolaire de Chantemerle le serait de manière pérenne et permettrait des économies budgétaires pour la Direction de la jeunesse et des affaires sociales (DJAS), respectivement sur la section 513. L'économie de frais de transport est estimée à CHF 20'000.00 et l'économie de loyer est en cours de discussion entre les services de la Ville.

Ces roclades demandent des investissements mesurés et sont en adéquation avec les besoins, les fonctionnalités attendues - tant par le CMP que par le réfectoire scolaire - et les bâtiments communaux à disposition.

#### **11.1.3. Office de la salle de paroisse**

La paroisse occupe actuellement deux locaux : une grande salle de 46 m<sup>2</sup>, située dans l'aile est qui relie le bâtiment du Prieuré 2a au bâtiment de l'église du Prieuré, et une autre salle dans l'emprise du Prieuré 2a, utilisée comme office de la salle de paroisse, d'une surface de 22 m<sup>2</sup>. Les deux salles sont séparées par une cloison mobile qui permet de réunir les deux espaces.

Le projet du Prieuré 2a prévoit d'utiliser cette surface de 22 m<sup>2</sup> afin de pouvoir répondre aux besoins en surfaces du nouveau programme (vestiaires, WC, local de conciergerie).

La paroisse se voit donc contrainte à n'occuper que la grande salle de 46 m<sup>2</sup>. La cuisine actuelle de la petite salle sera déplacée dans la grande salle existante. En complément, la salle de paroisse sera dotée d'un nouvel accès pour les personnes à mobilité réduite en utilisant le nouvel ascenseur du bâtiment.

#### **11.1.4. Bureau des archives de la Ville de Pully**

Le bureau des archivistes communaux se trouve actuellement dans le bâtiment du Prieuré 2a et, comme pour l'office de la salle de paroisse, il doit être déplacé pour permettre de répondre aux besoins en surfaces du nouveau programme.

Plusieurs études ont été menées desquelles il ressort que la solution la plus rationnelle est de déplacer ce bureau dans le bâtiment au chemin de la Damataire 13. Une surface de bureaux sera disponible après la réorganisation en cours des bureaux et des secrétariats de la DUE et de la Direction des travaux et des services industriels (DTSI). Aucun investissement n'est à réaliser car les locaux sont déjà affectés à des bureaux.

#### **11.1.5. Salle de Municipalité**

Pour la durée des travaux, la Municipalité tiendra ses séances hebdomadaires dans la Maison Pulliérane.

Une fois les travaux du Prieuré 2a réalisés, la Municipalité pourrait se réunir dans la salle des Vignerons, à la salle Davel ou dans une salle de conférence de la Maison Pulliérane, ces dernières restant disponibles pour d'autres activités le reste du temps.

Le déplacement de la salle de Municipalité n'engendre aucun frais, les travaux éventuels et les déménagements étant assurés par le personnel communal.

## 11.2. Description détaillée par CFC des travaux pour les cinq projets liés

L'estimation détaillée des travaux selon le CFC est la suivante, valeur au 15 octobre 2024, TVA au taux de 8.1% comprise :

<b>Travaux prévus pour les projets liés au Prieuré 2a</b>				
<b>CFC</b>	<b>Désignation des travaux</b>	<b>Montant CHF TTC</b>		
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>			
	Office de la salle de paroisse			<b>0</b>
	Modifications prises en compte dans la partie des travaux détaillés pour le Prieuré 2a <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifications des murs et déplacement de la cuisine</li> </ul>		0	
	Salle de Municipalité			<b>0</b>
	Relocalisation des séances dans une salle de la Maison Pulliérane déjà équipée <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stockage du mobilier de la salle existante par les services de la Ville</li> </ul>		0	
	Déplacements de la salle de répétitions du Corps de Musique de Pully (CMP) et du réfectoire « La Salamandre »			<b>176'500</b>
	Déplacement au local inférieur du bâtiment du refuge des "Quatre Vents" pour les répétitions et l'école de musique du CMP <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en passe (contrôle accès)</li> <li>• Modifications de l'installation électrique</li> <li>• Modifications de l'installation sanitaire</li> <li>• Travaux de menuiserie (acoustique murs)</li> <li>• Faux-plafonds (acoustique)</li> <li>• Nettoyage après travaux</li> <li>• Modification de l'agencement cuisine (évier inox, frigo)</li> <li>• Déménagements</li> <li>•</li> </ul>		92'000	
	Déplacement du réfectoire utilisé par les élèves du primaire dit « La Salamandre » <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déconstruction (démontages)</li> <li>• Mise en passe (contrôle accès)</li> <li>• Protection des fenêtres (films de sécurité pour vitres)</li> <li>• Modification de l'installation électrique (éclairage et prises)</li> <li>• Modification de l'installation sanitaire (cuisine écoulements et distribution)</li> <li>• Plâtrerie et peinture pour la création d'ouvertures des portes</li> <li>• Garde-corps de 3 fenêtres à adapter</li> <li>• Menuiserie (fourniture et pose de deux nouvelles portes)</li> </ul>		84'500	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revêtements de sol (réfection ponctuelle et sol du bureau, carrelage cuisine entre-meuble)</li> <li>• Nettoyage après chantier</li> <li>• Agencement cuisine de régénération (démontage et remontage de l'existant et nouvelles armoires)</li> <li>• Déménagements</li> <li>• Mobilier et équipements</li> </ul>			
	Local de dégustation de la cave communale			<b>112'500</b>
	<p>Solution transitoire de relocalisation au rez-inférieur du bâtiment de l'avenue Reymondin 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifications et nouveau tableau pour l'installation électrique</li> <li>• Remise en état de la fenêtre au nord du local</li> <li>• Modifications de l'installation sanitaire (raccordement cuisinette et WC)</li> <li>• Récupérations et modification de l'évier et des frigos existant</li> <li>• Plâtrerie et peinture pour la création du WC</li> <li>• Menuiserie (porte WC et présentoir en lambourdage)</li> <li>• Revêtements de sol (résine et carrelage WC)</li> <li>• Faux-plafonds pour cacher les techniques</li> <li>• Agencement cuisinette et bar d'accueil</li> <li>• Déménagements</li> <li>• Frais du dossier d'enquête</li> </ul>		112'500	
	Bureau des archives de la Ville de Pully			<b>0</b>
	<p>Déplacer provisoirement le bureau des archives dans le bâtiment au chemin de la Damataire N° 13</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux existants équipés pour un usage de bureaux</li> </ul>		0	
	<b>Coût total des travaux TTC</b>			<b>289'000</b>

Les projets liés au déplacement du CMP et au réfectoire "La Salamandre" induisent des économies de frais de déplacement des élèves entre Chantemerle et la « Salamandre ». Actuellement, ces coûts représentent un montant de CHF 20'000.00 par année.

## 12. Calendriers prévisionnels

Sous réserve des procédures, le projet de requalification du bâtiment du Prieuré 2a devrait se dérouler selon le programme suivant :

### 12.1. Aménagement des locaux pour les projets liés

Tâches	Dates
Préparation des locaux pour les projets liés	d'avril à septembre 2025

### 12.2. Av. du Prieuré 2a rénovation et transformation

Tâches	Dates
Autorisation de construire, enquête publique	du 20 novembre au 19 décembre 2024
Début des travaux	septembre 2025
Fin des travaux	août 2027

## 13. 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.

### 13.1. Incidences sur le personnel

La nouvelle affectation du bâtiment du Prieuré 2a occasionnera un besoin supplémentaire en conciergerie et intendance estimé à l'équivalent de 0.25 ETP en personnel auxiliaire.

### 13.2. Charges d'exploitation

Ce projet aura pour conséquence une évolution des charges d'exploitation qui peut être résumée de la manière suivante :

<u>Libellés</u>	<u>Année 2027 (en CHF)</u>	<u>Années 2028 et suivantes (en CHF)</u>
Charges uniques démarrage exploitation bât.	14'000.00	0.00
Consommables d'entretien	1'300.00	1'300.00
Contrats entretien (ascenseur, chauffage, ...)	15'300.00	15'300.00
Economie déplct élèves (réfect. Salamandre)	-20'000.00	-20'000.00
<b>Evolution des charges d'exploitation</b>	<b>10'600.00</b>	<b>-3'400.00</b>

### 13.3. Charges d'amortissement

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

Compte	Service	Amortissements annuels
351.3312	Bâtiments administratifs	428'300.00

### 13.4. 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 192'800.00 par année.

### 13.5. Revenus supplémentaires

La mise à disposition du restaurant à un exploitant externe, encore à définir selon les indications du chapitre 5.3, générera un loyer qui sera défini dans le cadre du processus de sélection de celui-ci.

### 13.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus du présent préavis sont les suivants :

Intitulés	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Personnel suppl. auxiliaire (en ETP)	0.00	0.00	0.25	0.25	0.25	0.25
Charges personnel	0.00	0.00	6'500.00	19'400.00	19'400.00	45'300.00
Charges exploitation	0.00	0.00	10'600.00	-3'400.00	-3'400.00	3'800.00
Amortissements	0.00	0.00	0.00	428'300.00	428'300.00	856'600.00
Charges intérêts	192'800.00	192'800.00	192'800.00	192'800.00	192'800.00	964'000.00
<b>Total charges suppl.</b>	<b>192'800.00</b>	<b>192'800.00</b>	<b>209'900.00</b>	<b>637'100.00</b>	<b>637'100.00</b>	<b>1'869'700.00</b>
Revenus suppl.*	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
<b>Total net</b>	<b>192'800.00</b>	<b>192'800.00</b>	<b>209'900.00</b>	<b>637'100.00</b>	<b>637'100.00</b>	<b>1'869'700.00</b>

\* Pour les raisons mentionnées au chapitre 13.5, le tableau ci-dessus ne présente pas les revenus supplémentaires attendus pour les années 2028 et suivantes pour le loyer du restaurant.

## 14. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

### 14.1. Dimension économique

Le projet de transformation du Prieuré 2a répond aux enjeux du site et au programme des locaux de manière économe, tout en respectant les contraintes historiques du site. Le projet est en adéquation avec les objectifs et les besoins énoncés par la Ville de Pully et valorise les potentialités du site.

Toutes les parties prenantes au développement du projet ont été intégrées au processus de décision (maître d'ouvrage, futurs utilisateurs et professionnels).

### 14.2. Dimension environnementale

Le projet répond aux objectifs du cahier des charges du maître d'ouvrage et s'inscrit dans la démarche du label Cité de l'énergie adoptée par la Ville de Pully, dont les conditions du standard « Bâtiment 2019 » visent à renforcer les mesures en faveur de l'économie d'énergie, de la valorisation des énergies renouvelables, de l'écologie de la construction, du climat intérieur sain et de la sobriété. La réhabilitation du bâtiment ancien permet de l'améliorer thermiquement tout en faisant l'économie d'une construction nouvelle.

### **14.3. Dimension sociale**

Par son intégration équilibrée et son attitude mesurée, le projet contribue à la protection et à la valorisation du patrimoine du site du Prieuré. La qualité du cadre de vie et l'identité du site seront renforcées.

Une procédure participative à destination des membres du Conseil communal a permis de relayer les attentes de la population concernant le programme du projet.

L'implantation des activités publiques (accès public du rez du Prieuré 2a, d'un café et d'une brasserie, intégration de la bibliothèque communale et création d'une salle polyvalente dans la salle des Vignerons) proposée par le projet offre des relations avec l'espace public qui favoriseront l'animation du centre et l'appropriation du lieu par l'ensemble de ses habitants.

La présence de la bibliothèque communale de Pully dans le Bourg offre l'opportunité de développer de nouvelles synergies avec les acteurs du centre-ville, qu'ils soient privés ou associatifs, que ce soit en direct ou avec les autres services de la Ville.

## **15. Communication**

Les actions de communication relatives au présent préavis ont débuté en 2023 :

- atelier participatif du Conseil communal du 30 mai 2023 ;
- atelier participatif du Conseil communal du 6 juin 2023 ;
- communication orale de la conseillère municipale Lydia Mamejan en séance du Conseil communal du 25 septembre 2024 concernant la fermeture du restaurant du Prieuré au 31 décembre 2024 ;
- présentation du projet de rénovation du Prieuré 2a au Conseil communal le 30 octobre 2024 ;
- article du 24 Heures du 13 novembre 2024, en lien avec la mise à l'enquête publique ;
- reportage de La Télé du 18 novembre 2024, en lien avec la mise à l'enquête publique.

Les prochaines actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec l'entité Communication.

Une attention particulière sera accordée à l'information de la population, les usagers du restaurant et de la bibliothèque.

## **16. Programme de législation**

La requalification du site du Prieuré s'inscrit dans le cadre du programme de législation 2021-2026 de la Municipalité :

Convivialité et qualité de vie :

- favoriser la création et le développement des espaces de rencontre et le sentiment d'appartenir à une même collectivité.

Entretien, rénovation du patrimoine construit et énergie :

- assurer la durée de vie des bâtiments et permettre leur utilisation optimale ;
- investir dans la rénovation énergétique des bâtiments ;
- maintenir la valeur architecturale et historique des bâtiments ;
- disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux exigences actuelles ;
- ancrer les rénovations sur une ligne stratégique et prioritaire.

## 17. Conclusions

Comme rappelé au chapitre 3.1 du présent préavis, toutes les étapes franchies pour aboutir au projet actuel, prêt à être mis en œuvre, ont été validées à une large majorité par le Conseil communal, selon le préavis N° 16-2023 de la séance du 27 septembre 2023 « Crédit d'études pour rénovation et transformation du bâtiment du Prieuré 2a – Crédit demandé CHF 750'000.00 ».

La Municipalité considère qu'il s'agit aujourd'hui de valoriser le travail accompli à ce jour, de permettre l'assainissement indispensable de ce patrimoine historique et de dynamiser l'activité du centre de la Ville de Pully. Le projet présenté a le mérite d'assurer un accès public à l'ensemble du bâtiment selon les vœux du Conseil communal.

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° 01-2025 du 26 février 2025,  
vu le préavis la Commission permanente d'urbanisme à la Municipalité du 20 mars 2023 quant à la localisation de la bibliothèque municipale au Prieuré 2a, 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 12'850'000.00 TTC destiné à financer les travaux de rénovation et de transformation du bâtiment Prieuré 2a, montant à prélever tout ou 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 30 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 8 janvier 2025.


Au nom de la Municipalité

Le syndic

  
G. Reichen



Le secrétaire

  
Ph. Steiner

Annexe(s) :

- Plans, coupes et façades du projet du Prieuré 2a