



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
greffe@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAU

PREAVIS N° 14/2021

Bâtiment de la rue du Temple 1 à Cully

**Demande de crédit pour la mise en œuvre d'un concours
concernant la rénovation dudit bâtiment et le réaménagement
de ses locaux**

Date proposée pour les séances :

Commission des finances :

mardi 25 mai 2021, 19h30, salle des Combles, Maison Jaune

Commission ad hoc : à convenir



LAVAU
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

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

1. Préambule

Le bâtiment de la rue du Temple 1 appartient à la Commune et abritait les caves de l'ancienne Commune de Cully, puis le stockage des vins de Bourg-en-Lavaux. Dans sa communication 05/2019 intitulée « Valorisation du patrimoine immobilier de la commune de Bourg-en-Lavaux », la stratégie de la Municipalité présente d'une part les critères de priorisation, mais aussi un calendrier intentionnel de mise en œuvre d'autre part.

Suite aux départs successifs du siège de la préfecture et du CMS des locaux du bâtiment situé à la rue du Temple n° 17, et au déménagement de la cave communale du bâtiment situé à la rue du Temple n° 1 pour le nouveau bâtiment communal des Fortunades, l'avenir des locaux restés vacants s'est posé. Les diverses études menées ont démontré qu'un changement complet et définitif de l'utilisation des locaux du numéro 17 de la rue du Temple représenterait un investissement important et qu'en parallèle, le numéro 1 de la même rue demeurerait sous-utilisé, coûteux par sa consommation d'énergie et nécessitant une rénovation complète.

La Municipalité louera le numéro 17 pour les besoins de l'accueil parascolaire, au moins jusqu'à la décision définitive de l'avenir des collèges du Genevrey, des Ruvines et du Vanel. Quelques adaptations des aménagements sont nécessaires, mais entrent dans le budget communal de fonctionnement et n'impliquent pas à ce stade une rénovation complète.

La bibliothèque communale étant à l'étroit et l'accueil parascolaire ayant besoin de l'entier des surfaces disponibles au numéro 17, la Municipalité a le projet d'installer la bibliothèque dans le bâtiment rue du Temple 1.

2. Contexte général

Le commerce de détail et les services d'artisans traversent un changement structurel important. Leur présence qui animait les centres des villages et bourgs se fait toujours plus rare. Face à cette évolution, il est bon de rappeler que les centres historiques notamment ont quelques fonctions principales qui doivent être défendues, voire soutenues. Ces centres sont lieux d'habitation : les habitant-e-s constituent une clientèle stable pour les commerces et restaurants et même s'ils ne consomment pas sur place, les rues sont animées. Les centres ont toujours été des lieux de rencontre. Sur ce point, il vaut la peine de se préoccuper par exemple des équipements culturels, de la proximité de l'administration communale, des lieux associatifs, des écoles et accueil para scolaire, etc. Un centre peut aussi être un lieu de travail et Cully peut le rester vu sa bonne accessibilité en transports publics. La mise à disposition d'espaces de co-working et de para-commerces peuvent offrir des pistes intéressantes à développer.

La fonction identitaire est la plus fondamentale pour un centre historique. Elle est peu spectaculaire et il est rare qu'elle génère directement de l'argent. Un centre agréable et attractif améliore la qualité de vie des habitant-e-s et se visite un peu plus longuement par les personnes de passage qui consommeront volontiers dans un site agréable.

3. Objectifs du préavis

Le présent préavis sollicite l'octroi d'un crédit d'étude pour l'organisation d'un concours sur invitation et la préparation du projet lauréat jusqu'à la mise à l'enquête publique et l'obtention du permis de construire. Les projets demandés concerneront l'entier du bâtiment actuel, des grandes caves jusqu'au toit, avec son garage, annexe (ancienne citerne à mazout) dans le jardin et le jardin lui-même. Le programme de base du concours comporte des éléments imposés :

- respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment sis au centre du bourg protégé au sens de l'Inventaire fédéral des sites bâtis (ISOS);
- améliorer les aspects énergétiques ;
- valoriser les caves ;
- installer une bibliothèque correspondant autant que possible aux lignes directrices pour les bibliothèques publiques éditées en 2020 par bibliosuisse ;
- aménager du logement.

4. Contraintes

Patrimoine architectural : le bâtiment est classé en note 2, sa forme et sa substance doivent être conservés.

Périmètre : l'objet du concours comprend l'intégralité de la parcelle 57. Le périmètre de réflexion intégrera également la parcelle 700 (fontaine notée en classe 1), ainsi qu'une partie du DP Communal 1665 pour la place se trouvant devant le bâtiment.

5. Etats actuels du bâtiment et de son occupation

Les caves vinicoles (aujourd'hui désaffectées) de l'ancienne Commune de Cully occupent le sous-sol du bâtiment. Leur unique accès, par un escalier pentu, donne sur la rue Davel (sans liaison intérieure avec le rez-de-chaussée). L'espace est composé de trois locaux aux plafonds voutés. La surface brute est de 220 m².

Une partie du rez-de-chaussée (actuellement inoccupé) était dédié au stockage des vins en bouteilles produits par la Commune, avant la réalisation du bâtiment des Fortunades. L'autre partie abrite la chaufferie, la buanderie, un local à usages multiples et un garage. La surface brute de plancher est de 287 m². Ce niveau donne accès à un espace extérieur végétalisé, comprenant un édicule dédié par le passé aux citernes à mazout.

Deux appartements, actuellement en location, occupent chacun le 1^{er} étage (213m² y compris une annexe) et les combles (172m²), soit un 6.5 pièces et un 4 pièces. Vient s'ajouter une terrasse de 76 m².

La chaufferie du bâtiment abrite une chaudière à gaz, qui alimente également en chaleur le bâtiment communal au n° 24 de la rue Davel.

On notera que globalement l'isolation de l'enveloppe du bâtiment est restreinte et que les appartements mériteraient des travaux de rénovation.

Après validation du crédit d'étude, le secteur des gérances de la Commune se mettra en contact avec les actuels locataires pour les informer des démarches en cours. Selon le projet retenu, il évaluera et proposera les mesures à prendre en regard des personnes habitant le bâtiment.

6. Procédure mise en place et estimation du coût total

Sur la base de l'estimation des coûts de rénovation, le montant à investir peut être évalué au total à CHF 1'700'000.- TTC (sans les coûts du concours).

Le détail de cette estimation est le suivant :

<i>Libellé</i>	<i>Montant estimé CHF TTC</i>
Caves	440'000.-
Rez de chaussée	540'000.-
1 ^{er} étage et combles	720'000.-
Total estimé	1'700'000.-

Ces montants tiennent compte d'aménagements simples et seront à ajuster selon le projet lauréat.

Le montant du mobilier destiné à la bibliothèque communale n'est pas compris dans les coûts.

Sur la base de cette estimation, les frais d'architecte sont évalués à CHF 245'000.- HT pour les prestations complètes, soit l'étude du projet et sa réalisation. Ce montant est inférieur au seuil de CHF 250'000 pour un appel d'offres ouvert selon les règles des marchés publics. L'appel d'offres pourra donc se faire sur invitation.

Les bureaux invités seront ceux installés dans la commune et expérimentés dans la rénovation et réaménagement de bâtiments anciens. La Municipalité invitera également trois bureaux extérieurs à la commune. Ces derniers seront choisis si possible parmi de jeunes architectes et/ou ayant une expérience de rénovation dans des sites protégés.

7. Coût de l'étude jusqu'au permis de construire

Libellé	Montant CHF (HT)
Préparation de la procédure, organisation du concours et BAMO	40'500.-
Somme des prix pour les lauréats	21'000.-
Frais de dédommagement du jury	12'100.-
Experts : ingénieur civil, expert AEAI	4'500.-
Exposition et vernissage	10'000.-
Architectes : étude du projet et devis général	80'000.-
Ingénieur civil pour permis de construire	10'000.-
Ingénieur CVSE pour permis de construire	12'000.-
Frais, divers et imprévus (sondages, etc.)	25'000.-
<i>Sous-total HT</i>	<i>215'100.-</i>
TVA 7.7%	16'563.-
TOTAL TTC	231'663.-

Suivront un préavis pour un crédit complémentaire couvrant les plans d'exécution et les appels d'offres puis un préavis pour le crédit d'ouvrage établi sur la base des prix en soumissions.

8. Estimation des recettes locatives

Le sous-sol et le rez-de-chaussée étant affectés à des espaces publics, les revenus locatifs seront issus des logements réaménagés au 1^{er} étage et dans les combles. Le montant annuel futur des locations est estimé à CHF 54'000.- (actuellement CHF 34'200.-).

9. Calendrier intentionnel

14 juin 2021	décision du Conseil Communal sur crédit d'étude
15 août 2021	remise des documents aux bureaux invités
30 novembre 2021	rendu des projets
Décembre 2021	évaluation du jury
Janvier 2022	validation du choix du jury par la Municipalité
Février 2022	rapport du jury, annonce des résultats et exposition
Avril 2022	préavis pour crédit d'étude complémentaire et en parallèle enquête publique
Juillet 2022	appel d'offres
Octobre 2022	préavis pour le crédit d'ouvrage
Décembre 2022	début des travaux
Fin 2023	mise en service du bâtiment.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 14/2021 de la Municipalité du 10 mai 2021 ;
ouï les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées
de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 232'000.- TTC pour l'étude de la rénovation et du réaménagement du bâtiment sis à la rue du Temple 1 à Cully;**
- 2. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4, alinéa 7 de la loi sur les Communes (LC) ;**
- 3. d'amortir l'investissement pour l'étude de projet sur une durée de 10 ans, chapitre 34106, la première fois au budget 2022.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 mai 2021

Annexe : vues photographiques

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz Guignet

Vues photographiques

