



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-LAVAUX

PREAVIS N° 09/2024

**Demande de crédit d'étude pour la rénovation de
l'immeuble ECA 120 dit Le Carrousel à Cully**



LAVAUX
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

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule et contexte

Le Carrousel est une ancienne dépendance de la Maison Jaune et fut vraisemblablement construit vers 1885. Il est recensé dans l'inventaire architectural avec la note 3. L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (isos) précise « Ce bâtiment de deux niveaux frappe par la diversité des matériaux laissés apparents, qui de ce fait acquièrent un caractère décoratif : pierre de taille apparente dans le registre inférieur, linteaux de fenêtres en briques rouges, revêtement en bois dans le registre supérieur, le tout surmonté d'une toiture polygonale. Etant situé dans le fond de perspective de la rue de la Gare, il est particulièrement bien visible en descendant cet axe ».

Dans son histoire récente, le Carrousel abritait le personnel viticole du vigneron-tâcheron de la commune domicilié au rez-de-chaussée de la Maison Jaune.

L'image directrice du bourg de Cully met en évidence le positionnement stratégique de cet édifice.

Le projet de rénovation répond tant au programme de législature qu'au programme de rénovation du patrimoine immobilier et aux mesures du plan climat.

2. Objectif

Le présent préavis demande un crédit d'étude afin de développer le potentiel d'aménagement présenté dans l'étude de faisabilité. Les travaux à réaliser durant cette phase d'étude sont la mise à l'enquête publique et l'établissement d'un devis consolidé sur la base de 80 % des soumissions rentrées. Le projet développé ne doit pas avoir d'impact sur les décisions à venir en lien avec l'image directrice.

3. Utilisation du bâtiment

La Municipalité a jugé que cet édifice ne devait pas retourner à une ancienne utilisation de type rural, mais être propice à un usage régulier durant l'année. L'utilisation sera de type tertiaire : bureaux, accueil, etc. La Municipalité envisage de faire appel à candidatures pour l'utilisation et la location de cet espace de 100m².

Ainsi, la rénovation de cet édifice doit non seulement mettre le construit au niveau des normes énergétiques actuelles et respecter voire renforcer son caractère patrimonial, mais aussi permettre divers usages.

4. Travaux préalables réalisés

Lorsque le Carrousel a été vidé au début de l'année 2023, le service des bâtiments a fait réaliser un relevé géométrique complet et l'établissement des plans, un diagnostic ceceb+ et une étude de faisabilité. Ces travaux ont pu être octroyés de gré à gré et financés par le budget courant.

Sur la base de la décision de la Municipalité, l'étude de faisabilité avait comme cadre la rénovation énergétique et la conservation patrimoniale. Il a été demandé de ne pas prévoir des espaces d'habitation, mais laisser les espaces libres afin que des aménagements divers puissent y prendre place.

Pendant l'année 2023, l'édifice a été mis à bien plaisir à disposition des organisateurs du spectacle « Mystère Davel » et du Cully Bazar. Pendant l'été 2024, la Commission de développement durable y entreposera son matériel.

5. Caractéristiques du projet proposé

Le volume de l'édifice est de 458m³ et la surface de plancher habitable est de 100m² sur deux niveaux.

La solution proposée répond à l'objectif communal de diminuer de 50 % les besoins en énergie.

L'isolation se fera à l'intérieur afin de conserver les claires-voies en bois. La toiture sera isolée et couverte de tuiles solaires. Les dalles devront être refaites notamment pour supprimer les nombreux ponts de froid. Les fenêtres actuelles seront supprimées et remplacées par des baies vitrées à l'intérieur et des claires-voies à l'extérieur. Un escalier central mènera à l'étage. L'actuelle annexe sera dévolue à l'installation d'un wc et d'un petit espace de cuisine. La transformation d'une fenêtre en porte permettra d'accéder au jardin.

Le chauffage se fera par une PAC air/eau installée dans le jardin ou par un raccordement à la boucle anergie et un échangeur.

Une citerne installée dans le sol du jardin récoltera les eaux du toit qui seront utilisées pour rincer les wc.

6. Estimation des coûts globaux et choix de la procédure

Les coûts totaux estimés à plus ou moins 20% s'élèvent à CHF 750'000.- TTC pour la rénovation de l'édifice.

Les montants donnant droit aux honoraires s'élèvent à CHF 525'000.- hors taxe (HT). Sur cette base, les honoraires d'architecte au pourcentage du coût de l'ouvrage s'élèvent à, escompte compris, CHF 140'000.- HT (hors taxe).

Selon l'AIMP (Accord Intercantonal sur les Marchés Publics), en dessous du seuil de CHF 150'000.- HT d'honoraires, l'octroi d'un mandat peut se faire de gré à gré. La Municipalité a choisi cette voie comme suite logique de l'étude de faisabilité dont la proposition lui convenait parfaitement.

7. Aspects financiers

Part du fonds de rénovation

Les travaux liés à la rénovation énergétique s'élèvent autour de CHF 530'000.- TTC, soit environ 71 % du budget total de rénovation. Ce montant sera mis à charge du fonds de rénovation du patrimoine communal.

Subventions estimées

CHF 23'000.-TTC à décharge du coût des mesures énergétiques.

Estimation du rendement potentiel

100m² à CHF 300.- par m².

Le revenu annuel de location s'élève à CHF 30'000.-/an, soit sur un coût de CHF 727'000.- (CHF 750'000.- – subventions de CHF 23'000.-), il représente un rendement potentiel de 4.13 %.

Le prix de location de CHF 300.- par m², s'entend pour des bureaux/activités commerciales.

Energie

La toiture couverte de tuiles photovoltaïques produira environ 10'000 kWh/an. La consommation de l'immeuble et de ses occupants s'élèvera à environ 5'000 kWh/an.

8. Coût de l'étude

Libellé	Montant TTC
Géomètre	1'500.-
Ingénieur génie civil	6'000.-
Ingénieur énergie	4'000.-
Expertise amiante	3'000.-
Architecte	76'000.-
Frais d'enquête, taxes	2'500.-
Frais de reproduction, débours	2'000.-
TOTAL TTC	95'000.-

Le montant de CHF 95'000.- TTC sera amorti avec le crédit d'ouvrage et dans le cas de non octroi du crédit d'ouvrage, il sera intégré dans le budget courant de 2025. Il fait partie du coût global présenté ici.

9. Calendrier intentionnel

Etude	juillet à décembre 2024
Enquête publique	octobre 2024
Crédit d'ouvrage	mars 2025
Réalisation	avril à novembre 2025
Mise en service	fin de l'année 2025

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, 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° 09/2024 de la Municipalité du 29 avril 2024 ;
où le rapport de la Commission ad hoc chargée 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 95'000.- TTC pour l'étude de la rénovation de l'édifice ECA 120 dit Le Carrousel 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).**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 29 avril 2024

Annexes : estimation des travaux d'assainissement du bâtiment
photo montage avant/après

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz

CAR23- le Caroussel, rte de Lausanne, Cully - estimation des travaux d'assainissement du bâtiment 24.04.24

N°	Désignation de l'élément NDR BATIMENT PRINCIPAL	coût		remarques
		assainissement energetique	équipement	
Abords du bâtiment - Façades				
01	Abords - Surfaces aménagées	15 000.00		citerne eau de pluie
02	Structure porteuse façade	10 000.00	40 000.00	démolitions int. + adaptations, maintient struct.
03	Revêtement façade		20 000.00	restauration claire-voie
04	Décoration façade			
05	Balcons et loggias			
06	Isolation thermique intérieure façade	16 000.00		isolation intérieur façade rez
Sous-sols				
07	Caves privées			
08	Locaux sous-sol communs			
09	Isolation thermique rez-de-chaussée	6 000.00		isolation thermique radier
10	Stockage mazout			
11	Production de chaleur + ECS	50 000.00		PAC
12	Distribution de chaleur		2 000.00	nouvelle colonne
13	Raccord.		2 000.00	nouvelle colonne
14	Installations centrales - Evacuation		2 000.00	nouvelle colonne
15	Portes de cave et de garage			
16	Fenêtres de cave			
Circulations, hall et escalier				
17	Revêtement de mur hall et escalier			compris dans revêtement de sols n° 44
18	Escalier et paliers		20 000.00	
19	Porte d'entrée d'immeuble	3 000.00		porte principale
20	Portes palières			
21	distrib.			
22	Courant fort: installations communes			
23	Courant faible		2 000.00	
24	Ascenseur			
Combles - Toiture				
25	Charpente	42 000.00		
26	Couverture toiture	80 000.00		tuiles solaires
27	Massifs en toiture			
28	Verrières - Tabatières			
29	Lucarnes - Chiens assis			
30	Isolation toiture	30 000.00		
31	Ferblanterie	12 500.00		
32	aménagement)			
Logements - Equipements privés				
33	Installation électrique du logement		16 000.00	nouvelle installation simple
34	Chauffage	13 000.00		nouvelle installation - chauffage sol 2 niveaux
35	Distribution d'eau froide		3 500.00	adaptations
36	Distribution d'eau chaude		3 500.00	adaptations
37	Gaz distribution			
38	Colonnes de chute EU et EC		3 000.00	adaptations
39	Fenêtres	61 000.00		vitrages 1er, fenêtres et porte rez
40	Occultation			claire-voie dans 03
41	Auvents - Protection solaire			
42	Menuiseries intérieures			
Locaux secs				
43	Revêtement de sols	3 000.00	15 000.00	chape + PS rez-de-chaussée
44	Revêtement de murs	5 500.00	1 500.00	murs périphériques / parois wc
45	Revêtement de plafonds	9 500.00	7 500.00	plafond toit
Locaux humides				
46	Cuisine		7 000.00	1 kitchenette
47	Salle de bain-WC		7 000.00	1 wc
48	Ventilation (cuisine - bain - WC)		1 000.00	
Locaux professionnels				
49	local commercial			
Généralités				
50	Echafaudage et installation de chantier	15 000.00	0.00	
	divers non décrit 10%	37 150.00	15 300.00	
	Montant des travaux	408 650.00	168 300.00	
	Frais secondaires + honoraires (30 %)	122 595.00	50 490.00	
TOTAL TTC		531 245.00	218 790.00	
	%	70.8	29.2	
TOTAL TTC		750 035.00		

maison Carrousel

CAR23-009

modifications:

Parcelle 267

étude de faisabilité

rte de Lausanne

photomontage

1096 Cully

avant / après

Bourg-en-Lavaux

28.09.2023

avant



après

