



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
info@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAU

COMMUNICATION N° 05/2019

**Valorisation du parc immobilier
propriété de la commune de Bourg-en-Lavaux**



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, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Situation

Lors de sa séance du 6 décembre 2013, le Conseil Communal a accepté à l'unanimité le postulat de la Commission de gestion intitulé « Etude du patrimoine immobilier de la commune de Bourg-en-Lavaux et sa politique y relative » du 2 décembre 2013.

La Municipalité a livré sa réponse au postulat lors de la séance du Conseil communal du 16 mars 2015 par sa communication n° 01/2015. Le rapport de la Municipalité comporte un inventaire des biens immobiliers de la Commune, une évaluation stratégique qui classe les biens en trois catégories : conserver, analyser et réaliser. Il présente également un programme d'entretien qui n'intègre pas les recommandations de l'évaluation stratégique.

Concernant le patrimoine financier, la Municipalité avait notamment défini les objectifs suivants : renforcer l'offre de logements en location à prix abordables, privilégier, pour les locaux commerciaux, les activités ou services apportant une plus value au tissu économique communal, à la valorisation du patrimoine ou à l'amélioration des prestations du service public pour la population.

Lors de ses débats, le Conseil communal est revenu plusieurs fois sur la nécessité de disposer tant d'une vision que d'une stratégie et d'un programme de travail plus développés concernant l'avenir du parc immobilier communal.

Par la présente communication, la Municipalité informe le Conseil communal de l'orientation de ses réflexions et travaux concernant les biens immobiliers communaux. La Municipalité communiquera au moins une fois par année sur l'état des démarches et travaux en cours concernant le patrimoine communal et se tient à disposition pour toute discussion et échange autour de ce thème. Les réflexions en cours et présentées ici ont été accompagnées par la Commission d'urbanisme.

2. Analyse après quatre ans

Le territoire communal qui pouvait être bâti l'est à peu près complètement. Le respect des différentes bases légales telles que les inventaires fédéraux, la loi sur l'aménagement du territoire et la loi cantonale sur la protection de Lavaux règlent clairement les possibilités et impossibilités de construction et rénovation. Au vu des contraintes réglementaires actuelles et de la LLavaux, l'analyse de chaque bien montre que des agrandissements des bâtiments existants ne sont pas envisageables.

Les projections démographiques indiquent un net vieillissement de la population à Bourg-en-Lavaux avec, en parallèle, l'arrivée de jeunes familles.

L'évolution du plateau de la Gare de Cully et la fréquence accrue des trains en provenance et à destination de Lausanne provoqueront des changements dans la dynamique, non seulement du bourg de Cully, mais aussi dans les villages proches.



Le nombre d'enseignes commerciales en rez de chaussée dans les bourgs a de la peine à se maintenir. La question se pose des activités qui pourraient se développer dans les villages et comment les attirer. En effet, si l'attrait pour le logement dans le territoire de Bourg-en-Lavaux va vraisemblablement perdurer, il ne faut pas oublier que des activités économiques sont aussi nécessaires pour rendre vivant un territoire.

L'activité touristique est présente et se développe mais alimente de manière modeste les activités économiques de la région. La mobilité pose problème : la voirie est étroite et pentue ; les villages dispersés dans le territoire ; les cheminements piétonniers et les trottoirs souvent absents ou trop étroits.

L'inventaire dressé en 2015 précise l'état des bâtiments. Pour plusieurs biens, leur état nécessite des travaux relativement importants pour conserver leur valeur et en améliorer le rendement. Le financement de la rénovation et de l'entretien extraordinaire du parc immobilier peut-il être assuré par du désinvestissement ? Répondre à cette question amène à fixer des priorités quant au sort à définir pour chaque bâtiment.

3. Stratégie proposée

Le parc immobilier doit être valorisé dans le sens du respect du patrimoine et pour une gestion efficace des biens publics. Le patrimoine bâti contribue à développer et définir l'identité d'une région et son image. Il marque le paysage, ce dernier jouant un rôle central pour la qualité de vie et la santé. Le patrimoine bâti représente aussi une source non négligeable de revenus pour la collectivité.

La Municipalité propose les objectifs et règles suivants :

- Les projets respecteront le caractère patrimonial du parc immobilier et s'inscriront dans une perspective de valorisation du patrimoine de Lavaux (site ISOS, IFP et UNESCO) et de mise en œuvre des stratégies et lois supérieures telles que la stratégie énergétique suisse, la stratégie d'adaptation aux changements climatiques et celle pour le développement durable.
- Le patrimoine communal doit être valorisé et sa valeur être pérennisée. Les revenus des locations des biens immobiliers constituent une ressource stable et sûre pour le ménage communal.
- La création de logements en location à des prix abordables demeure un objectif communal. Toutefois, vu la taille du parc immobilier et l'emplacement de certains objets, une valorisation selon l'offre et la demande du marché doit aussi être envisagée au cas par cas.
- Les bâtiments commerciaux ou parties commerciales de bâtiments seront dévolus à des activités commerciales ou de services apportant une plus-value au tissu économique local, ou à l'amélioration des prestations du service public à la population.
- La mise en vente de biens immobiliers très proches du domaine public sera évitée dans la mesure du possible.



- L'opportunité de développer un droit distinct et permanent (DDP) plutôt que d'envisager tout de suite la vente d'un bien comme seule alternative pour désinvestir et libérer des moyens financiers est analysée dans chaque cas.

4. Mise en œuvre

La Municipalité a basé son travail sur l'inventaire du patrimoine communal réalisé en 2015, ceci dans le but d'appréhender dans un premier temps d'une part les investissements à faire et, d'autre part, les rendements qui peuvent être attendus.

Elle s'est ici focalisée sur les 4 à 5 prochaines années. La raison en est l'ampleur des investissements à faire et les ressources en main d'œuvre de l'administration communale. Sont traités en priorité les biens du patrimoine financier actuel et futur. Certains biens changeront peut-être de catégorie dans les années à venir. Il s'agit par exemple de l'actuel bâtiment administratif communal, situé à la route de Lausanne 2, de la Maison Jaune et du collège du Vanel à Cully.

Un point de la situation et un réajustement des priorités et du calendrier des démarches sera faite au moins annuellement au Conseil communal. Ceci permettra de transmettre le dossier pour la législature suivante avec un bilan et des propositions précises pour les années à venir.

Suite à ce premier «coup de collier », une planification réaliste des entretiens réguliers pourra être effectuée. Ceci permettra de mieux définir le montant global nécessaire pour entretenir régulièrement le patrimoine immobilier de la commune.

Les travaux et investissements à prévoir et à réaliser pour les infrastructures scolaires et parascolaires ne sont pas pris en compte à ce stade. Leur calendrier et ampleur définitive ne sont pas encore déterminés.

4.1 Catégories des biens immobiliers propriété de la Commune

Pour définir le cadre des réflexions et prioriser les démarches, des catégories de biens ont été définies. Ceci a été fait de manière pragmatique sur la base des connaissances de la Municipalité. Trois critères principaux ont été retenus pour classer les biens : valeur symbolique, emplacement stratégique et rendement à améliorer.

Le tableau de l'annexe 1 reprend l'ensemble des bâtiments concernés par la démarche municipale et lui applique les trois critères. Après cette analyse multicritères, on observe que certains biens répondent à plusieurs critères.

- **Valeur symbolique** : il s'agit de bâtiments qui ont eu une fonction publique dans leur passé, tels que les collèges et bâtiments administratifs. Ils ont une valeur patrimoniale et constituent une partie de la mémoire des lieux. A priori, la commune ne se séparera pas de ces bâtiments. Toutefois, la discussion sur une vente éventuelle n'est pas close.



Selon l'état de ces bâtiments, la commune doit entreprendre études et travaux pour conserver leur valeur mais aussi en vue d'améliorer leur rendement. Investir dans ces biens doit donc être envisagé, sans toutefois exclure d'autres possibilités.

- **Emplacement stratégique** : la commune peut être appelée à tout moment à prendre des décisions concernant le domaine public, qu'il s'agisse d'infrastructures ou d'aménagements socio-culturels. Il peut par conséquent être important de conserver des biens jouxtant des parties stratégiques du domaine public. L'avenir de tels biens doit être pensé en tenant compte de ce critère.

Selon leur état, la commune doit entreprendre études et travaux pour conserver ces bâtiments mais aussi en vue d'améliorer leur rendement. Investir dans ces biens doit être envisagé.

- **Rendement à améliorer** : une analyse doit être faite pour déterminer les pistes de travail les plus intéressantes pour ces biens, en allant de la démolition à la rénovation ou à la création d'un DDP ou la vente. La réflexion comprendra également une analyse de l'affectation du bâtiment et de son éventuel changement.

Les bâtiments répondant à plusieurs critères définissent de facto des priorités dans les démarches à entreprendre par la Municipalité.

4.2 Démarches à entreprendre

Les biens dont le rendement n'a pas été jugé comme insatisfaisant ne nécessitent en principe pas d'importants investissements pendant les 10 à 15 prochaines années. Les frais de leur entretien doivent être couverts par le budget régulier de la commune. La valeur et le rendement de ces biens ne doivent pas baisser.

Trois sites dans la commune dépendent fortement des prochains plans d'affectation cantonal et communal. Aussi longtemps que ces processus ne seront pas aboutis et en vigueur, une intervention importante sur ces bâtiments ne peut être envisagée. Il s'agit de l'ancien bâtiment administratif et grande salle d'Epesses et du collège du Vanel à Cully ; pour tous deux, la question de leur zone d'affectation doit être réglée. En ce qui concerne Crêt Chatelet à Aran, le plan de quartier est en vigueur ; dans ce cas, il s'agit de trouver comment mettre en œuvre les aménagements prévus.

Pour chacun des bâtiments prioritaires (plusieurs croix dans le tableau « Catégories des biens », annexe 1), les réflexions et études à mener devront apporter pour chaque bien les informations nécessaires pour une prise de décision finale par le Conseil communal. Elles répondront aux questions suivantes :

- Vaut-il mieux démolir et reconstruire ? Si oui, quelle sera l'affectation future du nouveau projet ? La commune le fera-t-elle elle-même ou via un DDP ?
- Pour une rénovation, quelle est l'ampleur de cette dernière et quel est le rendement qui peut être attendu ? L'affectation du bâtiment doit-elle être



revue ? La commune entreprend-elle elle-même cette rénovation ou un DDP pourrait-il être intéressant ?

- La vente du bien ferait-elle sens ?

4.3 Priorités de travail

Compte tenu de ces réflexions en cours, les démarches à initier en priorité par village sont les suivantes :

Cully :

- réaffectation de l'ancien collège de Cully (préfecture/CMS), rue du Temple 17(*)
- réaffectation du bâtiment administratif communal, route de Lausanne 2, Cully
- réaffectation de la Maison Jaune, Cully
- rénovation du bâtiment rue du Temple 1 : appartements, bibliothèque mixte scolaire et publique au rez et valorisation des caves
- zone d'affectation du collège du Vanel.

Epesses :

- zone d'affectation du bâtiment de la grande salle, route de la Corniche 24.

Grandvaux :

- collège des Monts : étude sur les rénovations à faire, les appartements à aménager et des propositions d'affectation pour les locaux difficiles à transformer en appartements. Analyse sur une éventuelle mise en vente ou DDP.

Riex :

- Ancien collège, rue du Collège 19 : le bâtiment a besoin d'être rénové et le site permet d'imaginer des logements de plus haut rendement ; les études devront évaluer l'ampleur des travaux à consentir et notamment si un parking souterrain peut être construit sous le préau et valoriser l'espace en surface comme espace vert. A faire par la commune ou en DDP ?
- Ancien BAC, place Bosshard 3 : le bâtiment a besoin d'être rénové et il jouxte une place publique. Les études devront évaluer les coûts de rénovation mais aussi faire des propositions sur l'affectation du rez de chaussée ainsi que l'opportunité d'un éventuel DDP.

Villette :

- Ancien collège, chemin de Villette 26 : important rafraichissement et rénovation des appartements.
- Crêt Chatelet : l'option d'un DDP pourrait représenter un moyen de faire avancer le dossier. Les contacts avec les partenaires du plan de quartier seront repris au plus vite. Les études seront mises en route par la suite.



La Municipalité prévoit de mandater des études préliminaires (volume, appartements possibles, coût estimatif de la rénovation, estimation des honoraires, rendement potentiel, propice ou non à un DDP) pour ces biens.

4.4 Organisation du travail

Le travail au sein de l'administration se structure en phases bien distinctes. Ces phases peuvent être accompagnées par la Commission d'urbanisme.

Phase 1 : réflexions sur l'affectation future du bâtiment et de son environnement, formulation d'un cahier des charges pour une étude préliminaire et appels d'offres pour l'étude préliminaire.

Phase 2 : sur la base de l'étude préliminaire, élaboration d'un préavis pour crédit d'étude d'un projet jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Phase 3: crédit d'étude complémentaire pour appel d'offres selon les marchés publics et traitement des soumissions, définition du montant de l'investissement.

Phase 4 : préparation d'un préavis pour crédit de construction sur la base des soumissions rentrées.

Phase 5 : réalisation de l'ouvrage et clôture des préavis.

La Municipalité met en route la première phase pour quelques objets dès l'été 2019 et fera le point au printemps 2020. Il s'agira d'évaluer si les forces de travail présentes au sein de l'administration communale permettent de suivre correctement l'ensemble des dossiers ou s'il faut recourir momentanément à des compétences professionnelles spécifiques complémentaires, notamment pour les projets de grande taille pour la commune. Les premières démarches devraient permettre d'adapter le plan des investissements de la commune.

5. Calendrier de travail intentionnel

Le calendrier intentionnel est élaboré de manière empirique avec le souci de ne pas laisser longtemps vides certains bâtiments, d'entreprendre les rénovations/transformations à temps et de maîtriser en partie la succession des différents chantiers à ouvrir. A ce stade, n'ont pas été pris en compte les différents baux et les possibilités de « relogement » pendant les éventuels travaux à entreprendre.

Le calendrier joint en annexe 2 présente d'abord en couleur bleue les démarches en cours ; en couleur ocre les démarches et travaux à entreprendre pour les biens figurés en couleur verte dans le tableau 1, soit des biens dont l'entretien revêt une certaine priorité.

5.1. Calendrier 2019

mai 2019 : préavis crédit d'étude, immeuble place de la Gare 6 à Cully

juin 2019 : crédit pour la rénovation du collège d'Aran, rue du Village 2
communication 05/2019 sur la valorisation du patrimoine immobilier propriété de la commune



octobre 2019 : éventuellement un crédit d'étude sur la base des études préliminaires

décembre 2019 : préavis pour l'aménagement de l'ancien collège de Cully (préfecture/CMS), rue du Temple 17, et éventuellement crédit d'étude sur la base des études préliminaires.

() réaffectation de l'ancien collège de Cully (préfecture/CMS), rue du Temple 17, Cully :* avec le départ du CMS, la Municipalité avait pris l'option d'utiliser partie de l'espace libéré à l'agrandissement de la bibliothèque, cette dernière étant à l'étroit et de mettre en location les espaces restants. Suite à l'annonce tardive du déménagement de la préfecture, le bâtiment de la rue du Temple 17 se trouvera complètement vide dès l'automne 2019 et une nouvelle réflexion a été conduite.

L'analyse montre qu'il serait très coûteux de transformer ce bâtiment en appartements, et que l'offre en bureaux et espaces de travail est pléthorique en ce moment entre Lausanne et Vevey. Demeure encore l'option d'attirer des entreprises recherchant des espaces de co-working. Cette option n'a pas été poursuivie pour cet objet. Il n'est pas certain que l'environnement économique de Cully y soit très propice et il est difficile de trouver ou développer les compétences et réseau de relations nécessaires pour développer une telle offre en peu de temps avec les ressources communales.

Sur ces bases, la Municipalité envisage d'installer toute l'administration communale dans le bâtiment de la rue du Temple 17. Ceci a pour conséquence de décider de l'avenir des bâtiments administratifs actuels de la route de Lausanne 1 et 2. La bibliothèque devra libérer les locaux actuels. Le rez de chaussée libéré du numéro 1 de la rue de Temple serait idéal pour abriter la bibliothèque communale. La rénovation de ce bâtiment devrait être faite dans le même mouvement.

L'ensemble de ces travaux qui s'enchaînent est présenté en couler bleue dans le tableau de l'annexe 2 avec les travaux en cours de l'Auberge du Raisin à Cully et de la rue du Village 2 à Aran.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication.

Ainsi adoptée par la Municipalité dans sa séance du 3 juin 2019

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Annexe ment.

Annexe 1 : Catégories des biens immobiliers de la Commune de Bourg-en-Lavaux

	Immeuble	Valeur symbolique	Emplacement stratégique	Rendement à améliorer	Etat du bâtiment Selon inventaire 2015	Remarques
	CULLY					
01-03	Rue Davel 7 et 9, Auberge du Raisin, salle Justice de Paix et Caveau	X	X		moyens	Travaux de rénovation et d'entretien de fonds terminés en 2020
04	Place de la Gare 6, Contesse		X	X	à démolir	Étude de projet en cours
05	Rue du Temple 17, ancien collège	X	X		bon	Bâtiment vide dès l'automne 2019
06	Rte de Lausanne 2, bâtiment administratif			X	bon	Bâtiment éventuellement vide en 2020
07-08	Rte de Lausanne 1, Maison Jaune, Carrousel	X	X	X	bon moyen	
09	Rue du Temple 1		X	X	moyen	Rez et caves vides dès l'été 2019
10	Rue Davel 24				moyen	
11	Rue de la Justice 6				bon	
12	Rue de l'Indépendance 6				moyen	
13	Ch. de Bahyse 6, ancien collège de Chenaux	X		X	moyen	
14	C-F Ramuz 2, collège du Vanel		X	X	moyen	Affectation à modifier, valeur symbolique à analyser
15	Rte de Lausanne, Vieux-Stand	X	X		mauvais	
	EPESES					
16	Rte Corniche 24, ancienne Maison de Commune	X	X		mauvais	Affectation à modifier
17	Sentier des Vignes 1, Maison de Watteville	X		X	bon	
18	Rte de la Corniche 26, Le Bornalet				moyen	
	GRANDVAUX					
19-21	Pl. du Village 5 et 7, ch. du Four Hôtel et Logis du Monde, Caveau Corto	X	X		moyen, bon	
22	Grand 'Rue 1, ancien bâtiment administratif				bon	
23	Rte du Signal 81, ancien collège	X		X	bon	

	Immeuble	Valeur symbolique	Emplacement stratégique	Rendement à améliorer	Etat du bâtiment Selon inventaire 2015	Remarques
	RIEX					
24	Place Bosshard 3, ancien bâtiment administratif	X	X		moyen	
25	Rue du collège 19, ancien collège	X		X	bon	
26	Rte de la Corniche 22				moyen	
	VILLETTE					
27	Ch.de Villette 1, maison vigneronne	X			bon	Caves communales
28	Ch.de Villette 26, Villette, ancien collège,	X		X	moyen	
29	Rue du Village 2, Aran, ancien collège	X	X		moyen	Projet d'aménagement en cours
30	Rue du village 10, Aran,				bon	Immeuble Brossy rénové
	Ferme de Capochon, Forel (Lavaux)				mauvais	Vente en cours
	Plan de Quartier Crêt Chatelet, Aran					Plan de quartier validé à mettre en oeuvre

Annexe 2 : Calendrier intentionnel d'études et de réalisations. Ne sont compris ni les entretiens réguliers ni les chantiers scolaires et parascolaires

Objet	2019	2020 1 ^{er} semestre	2020 2 ^{ème} semestre	2021 1 ^{er} semestre	2021 2 ^{ème} semestre	2022 1 ^{er} semestre	2022 2 ^{ème} semestre	2023	2024	2025 et suivantes
Cully, Aub. Raisin et Davel 9										
Aran, rue du Village 2										
Cully, place de la Gare 6										
Cully, plateau de la Gare										
Cully, rue du Temple 17										
Cully, rte Lausanne 2, BAC										
Cully, Maison Jaune										
Cully, rue du Temple 1										
Chenaux, ch. de Bahyse 6										
Cully, C.-F. Ramuz 2, Vanel										
Cully, legs Faillettaz										
Cully, Vieux Stand										
Epesses, rte Corniche 24										
Epesses, Mais. de Watteville										
Grandvaux, rte du Signal 81										
Riex, rte Corniche 22										
Riex, place R.T Bosshard 3										
Riex, rue du Collège 19										
Villette, ch.de Villette 26										
Aran, Crêt Chatelet										

Bleu : dossiers en cours et à entreprendre avec déménagement de l'administration ; **Ocre** : études et travaux à prévoir; **Couleurs claires** : études ; **Couleurs fortes** : réalisations



1 - Rue Davel 7, Cully



2+3 - Auberge du Raisin, Rue Davel 9, Salle de Justice - Caveau



4 - Pl. de la Gare 6, Cully, bâtiment Contesse



5 - Rue du Temple 17, Cully, anc. collège



6 - Rte de Lausanne 2, Cully, bât.administratif



7 - Rte de Lausanne 1, Cully, Maison Jaune



8 - Rte de Lausanne, Cully, Carrousel



9 - Rue du Temple 1, Cully



10 - Rue Davel 24, Cully



11 - Rue de la Justice 6, Cully



12 - Rue de l'Indépendance 6, Cully



13 - Ch. de Bahyse 6, Chenaux, ancien collège



14 - C.-F. Ramuz 2, Cully, Collège du Vanel



15 - Rte de Lausanne, Cully, Vieux-Stand



16 - Corniche 24, Eppesses, Maison de commune



17 - Sentier des Vignes, Eppesses, Maison de Watteville



18 - Rte de la Corniche 26, Eppesses



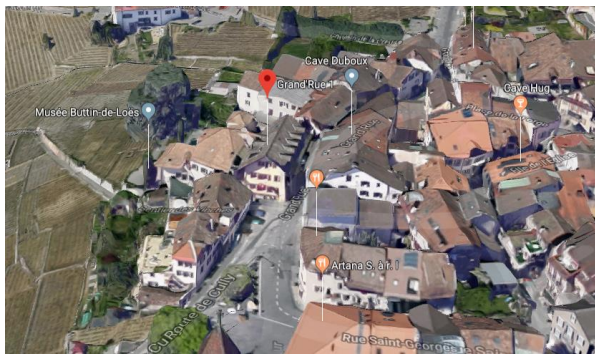
19 - Pl. du Village 5, Grandvaux, Logis du Monde



20 - Pl. du Village 7, Grandvaux, Tout un Monde



21 - Ch. du Four, Grandvaux, Caveau Corto



22 Grand'Rue 1, Grandvaux, anc. bâtiment administratif



23 - Rte du Signal 81, Grandvaux, anc. collège des Monts



24 - Pl. Rodolphe-Théophile Bosshard 3, Rieux



25 - Rue du Collège 19, Rieux



26 - Route de la Corniche 22, Rieux



27 - Ch. de Villette 1, Villette



28 - Ch. de Villette 26, Villette, anc. collège



29 - Rue du Village 2, Aran, anc. collège



30 - Rue du Village 10, Aran