



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° 17/2025

**Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation énergétique
de
l'immeuble ECA 120, parcelle 267, dit Le Carrousel à Cully**



LAVAUUX
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 projet de rénovation répond tant au programme de législature qu'au programme de rénovation du patrimoine immobilier et aux mesures du plan climat. Le projet de rénovation de l'immeuble sis à Cully sur la parcelle 267 s'inscrit dans le programme de législature (axes « enrichir la vie sociale » et « nous engager pour le climat et l'environnement ») et dans le plan climat (actions 27, 33, 34, 35) de la Commune. La rénovation vise plusieurs objectifs. En premier lieu, il s'agit de procéder à un entretien fondamental du bâtiment, ce qui n'a pas été fait depuis de très nombreuses années. Ensuite, il s'agit d'atteindre l'objectif fixé par la Municipalité dans sa planification énergétique territoriale, soit diminuer d'au moins 50% les besoins en énergie du bâtiment.

2. Bref historique

Le Carrousel est une ancienne dépendance de la Maison Jaune et fut vraisemblablement construit vers 1885. A ce titre, il fait partie du legs de Monsieur et Madame de Büren et n'est pas aliénable. 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.

3. Objectif

Le présent préavis a pour objectif l'octroi d'un crédit d'ouvrage permettant de procéder à la rénovation énergétique, aux rafraichissements et à l'aménagement du bâtiment.

4. Travaux préparatoires

Le projet élaboré dans la phase de faisabilité et présenté pour la demande de crédit d'étude (préavis 09/2024) a été affiné et soumis à l'enquête publique du 3 septembre 2025 au 2 octobre 2025 qui n'a fait l'objet d'aucune opposition ni remarque. Les appels d'offres ont été réalisés et couvrent 80% du budget global de rénovation.

5. Caractéristiques du projet proposé

Le volume de l'édifice est de 458m³ et la surface nette de plancher est de 95 m² répartis sur deux niveaux. Les espaces ainsi créés se prêtent bien à l'installation de places de travail de type tertiaire (bureaux).

La toiture sera isolée et solaire. Les murs du rez seront isolés à l'intérieur. Les dalles du rez et de l'étage 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. 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. A l'heure de la rédaction de ce préavis, les choix techniques concernant le mode de chauffage et rafraîchissement de confort sont encore ouverts dans l'attente d'une offre du contracteur Holdigaz SA pour la fourniture d'eau à température régulée par l'eau du lac.

6. Coût total de rénovation du bâtiment et choix de la procédure

CFC	Nature des travaux	Montants CHF TTC
114	Echafaudage	12'000.-
211	Maçonnerie	61'700.-
214	Charpente, sablage, escalier, claires voies	159'700.-
221	Menuiserie extérieure : fenêtres	55'600.-
222	Toiture : ferblanterie et couverture solaire	133'100.-
230	Installation électrique	26'200.-
240-250	Chauffage /ventilation/ sanitaire	52'300.-
270-275	Aménagement intérieur	12'500.-
281	Sols	19'400.-
	Sous – total	532'500.-
	Divers non décrits (10%)	53'250.-
	Total travaux	585'750.-
52	Frais secondaires (taxes, assurances, reproduction, etc.)	5'000.-
59	Honoraires architectes, ingénieurs et spécialistes	158'300.-
1-5	TOTAL GENERAL TTC	749'050.-

CFC : code de frais de construction ; système de classification des métiers de la construction

TTC : taxe TVA 8,1% comprise

7. Estimation des coûts globaux et choix de la procédure

Selon l'AIMP (Accord Intercantonal sur les Marchés Publics), en dessous du seuil de CHF 150'000.- HT, les adjudications de mandats peuvent se faire de gré à gré. La Municipalité a choisi de procéder sur invitation et choix au gré à gré comparatif.

8. Aspects financiers

Part du fonds de rénovation

CFC	Nature des travaux	Montants CHF TTC
114	Echafaudage	8'275.-
211	Maçonnerie	31'455.-
214	Charpente, sablage, escalier, claires voies	78'653.-
221	Menuiserie extérieure : fenêtres	55'600.-
222	Toiture : ferblanterie et couverture solaire	133'100.-
230	Installation électrique	5'710.-
240-250	Chauffage ventilation sanitaire	35'000.-
281	Sols	19'400.-
	Sous – total	367'193.-
	Divers non décrits (10%)	36'719.-
	Total travaux	403'912.-
52	Frais secondaires (taxes, assurances, reproduction, etc.)	3'448.-
59	Honoraires architectes, ingénieurs et spécialistes	109'159.-
1-5	TOTAL GENERAL TTC	516'519.-

Les travaux liés à la rénovation énergétique s'élèvent à env. CHF 516'500.- TTC, soit environ 69 % du budget total de rénovation. Ce montant sera mis à charge du fonds de rénovation énergétique du patrimoine communal.

La subvention cantonale est estimée à CHF 23'000.-TTC et déchargera le montant des mesures énergétiques. Une demande de subvention communale est en cours.

Après déduction des montants arrondis pris en charge par le fonds « rénovation énergétique » et les subventions estimées, la somme à amortir sur 30 ans s'élèvera environ à CHF 210'500.- (750'000 - 516'500 - 23'000). L'amortissement annuel s'élèvera à environ CHF 7'000.-par an.

Estimation du revenu locatif

Le revenu locatif est estimé à environ CHF 28'000.- par an. Des pourparlers sont en cours avec un locataire potentiel grandement intéressé.

Energie

La toiture solaire produira environ 10'000 kWh/an. La consommation de l'immeuble s'élèvera à environ 5'000 kWh/an. Le surplus sera vendu sur le réseau.

9. Calendrier intentionnel

Réalisation	printemps 2026
Mise en service	fin de l'été 2027

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° 17/2025 de la Municipalité du 27 octobre 2025 ;
ouï le rapport des Commissions ad hoc et des finances chargées de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la rénovation de l'immeuble sis sur la parcelle 267 à Cully ;**
- 2. de lui accorder à cet effet un crédit d'investissement total de CHF 750'000.- TTC;**
- 3. d'amortir l'investissement consenti pour les mesures énergétiques de CHF 516'500.- TTC par les subventions cantonales et communales et le solde par un prélèvement sur le fonds d'assainissement des bâtiments à la fin des travaux ;**
- 4. 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 27 octobre 2025

Annexes : descriptif du projet
plans

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz

maison Carrousel	CAR23-020	modifications:
Parcelle 267	crédit d'ouvrage	
rte de Lausanne	contexte	
1096 Cully	-	
Bourg-en-Lavaux	21.10.2025	

Contexte

Le Carrousel, sis à l'intersection de la rue de la Gare et de la route de Lausanne 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. Étant situé dans le fond de perspective de la rue de la Gare, il est particulièrement bien visible en descendant cet axe ».

Le bâtiment forme, avec les dépendances voisines, un groupe d'anciennes granges, vestiges de l'ancienne zone de vergers au sud-ouest du Bourg, rappelant le passé agricole de la commune de Cully. Lorsque la grange a été utilisée comme logement pour le personnel viticole du domaine de la Maison Jaune, des fenêtres ont été taillées dans le claire-voie du 1er étage, qui a été entièrement doublé pour le rendre habitable.



maison Carrousel	CAR23-021	modifications:
Parcelle 267	crédit d'ouvrage	
rte de Lausanne	intervention	
1096 Cully	-	
Bourg-en-Lavaux	21.10.2025	

Intervention

Le projet prévoit un assainissement et une restauration complète du bâtiment tant du point de vue patrimonial, qu'énergétique. L'objectif est d'en faire un lieu praticable durant toute l'année pour des activités d'accueil, commerce ou services.

L'édifice n'a pas de sous-sol et aucune excavation n'est prévue ni modification du terrain, à l'exception de l'intégration d'une citerne qui permettra d'alimenter en eau de pluie le wc intérieur. La volumétrie extérieure n'est pas modifiée de même que le petit jardin avec ses deux griottiers. La décision de ne pas intervenir dans le jardin est due au fait que l'administration communale développe un projet de revalorisation de la rue de la Gare, travaux qui seront entrepris lorsque le chantier de renouvellement des services et de l'installation du réseau énergie seront terminés. Une éventuelle intervention future dans le jardin se fera en cohérence avec le projet de revalorisation du site.

Afin de préserver son identité de grange, le bâtiment sera entièrement isolé par l'intérieur.



avant



après

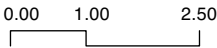
Au rez-de-chaussée, les murs en maçonnerie seront doublés à l'intérieur par une isolation minérale crépée à la chaux et les ouvertures existantes seront maintenues ou réouvertes. La fenêtre à l'est sera transformée en porte pour accéder au jardin.

Au 1er étage, les fenêtres seront supprimées et les claires-voies entièrement restaurés. Une baie vitrée intérieure apportera de la lumière naturelle et une vue filtrée à travers ce claustra. La toiture sera isolée entre chevrons en maintenant visible la magnifique charpente qui sera mise en valeur. En démolissant les parois et le plafond des chambres agricoles, l'espace original de la grange sera restitué. Les avant-toits seront intégralement maintenus, conservant la finesse des bords de toit, en particulier les chevrons ouvragés et les larmiers originaux. La couverture actuellement en Eternit sera remplacée par de la tuile solaire reprenant l'aspect des ardoises originales.

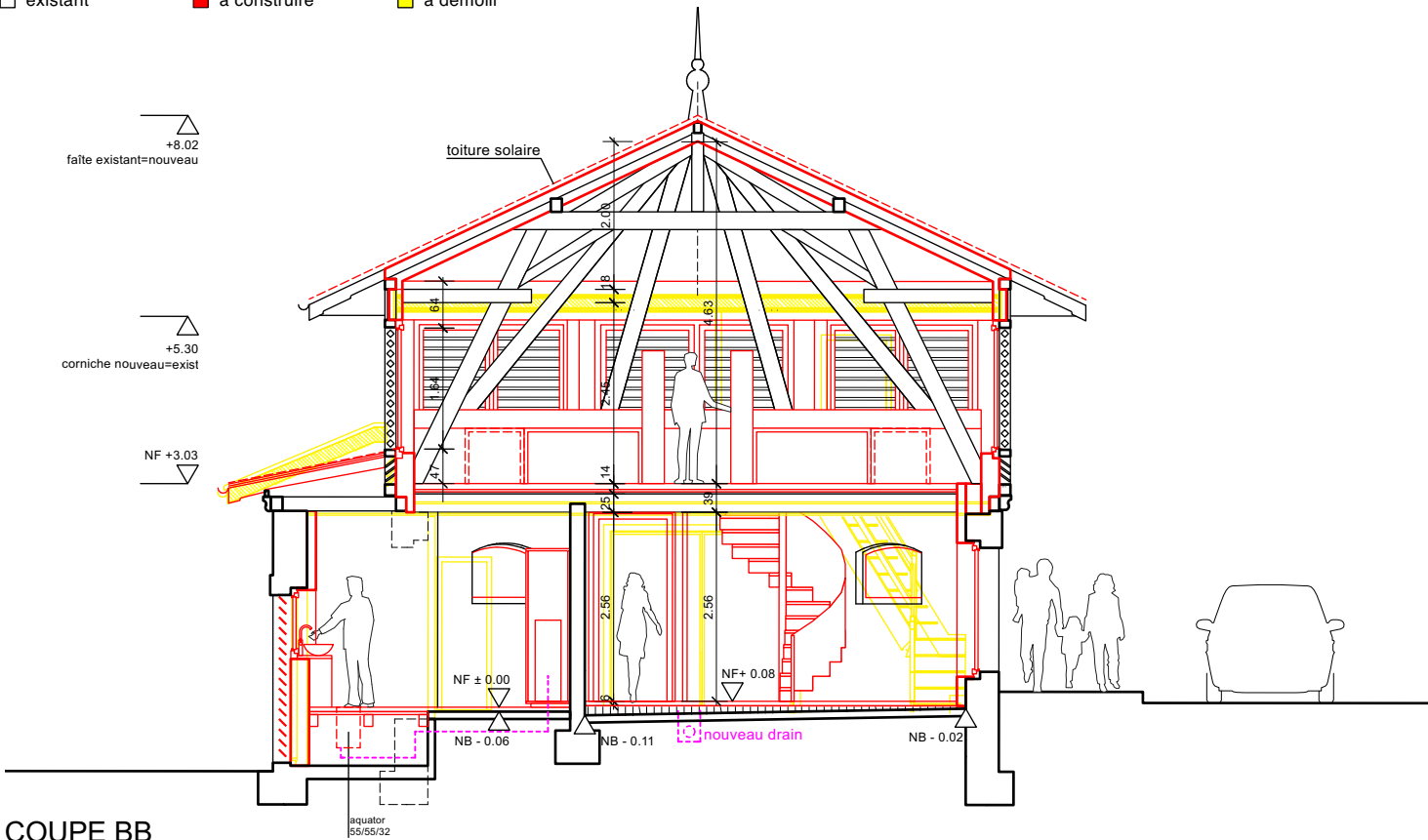
A l'intérieur, Le plancher de l'étage sera maintenu et la suppression d'un ancien chevêtre permettra de créer un double niveau devant l'entrée du bâtiment. Un escalier à vis reliera les deux étages. Le plafond du rez sera déposé mettant en valeur le solivage existant. Le mur de refend dissimulera un espace de service équipé d'un wc et d'une cuisinette.

Les tuiles solaires alimenteront une PAC air/eau et fourniront l'électricité nécessaire aux utilisateurs, ainsi que la borne de chargement située dans le parking attenant. Tous les matériaux utilisés seront biosourcés.

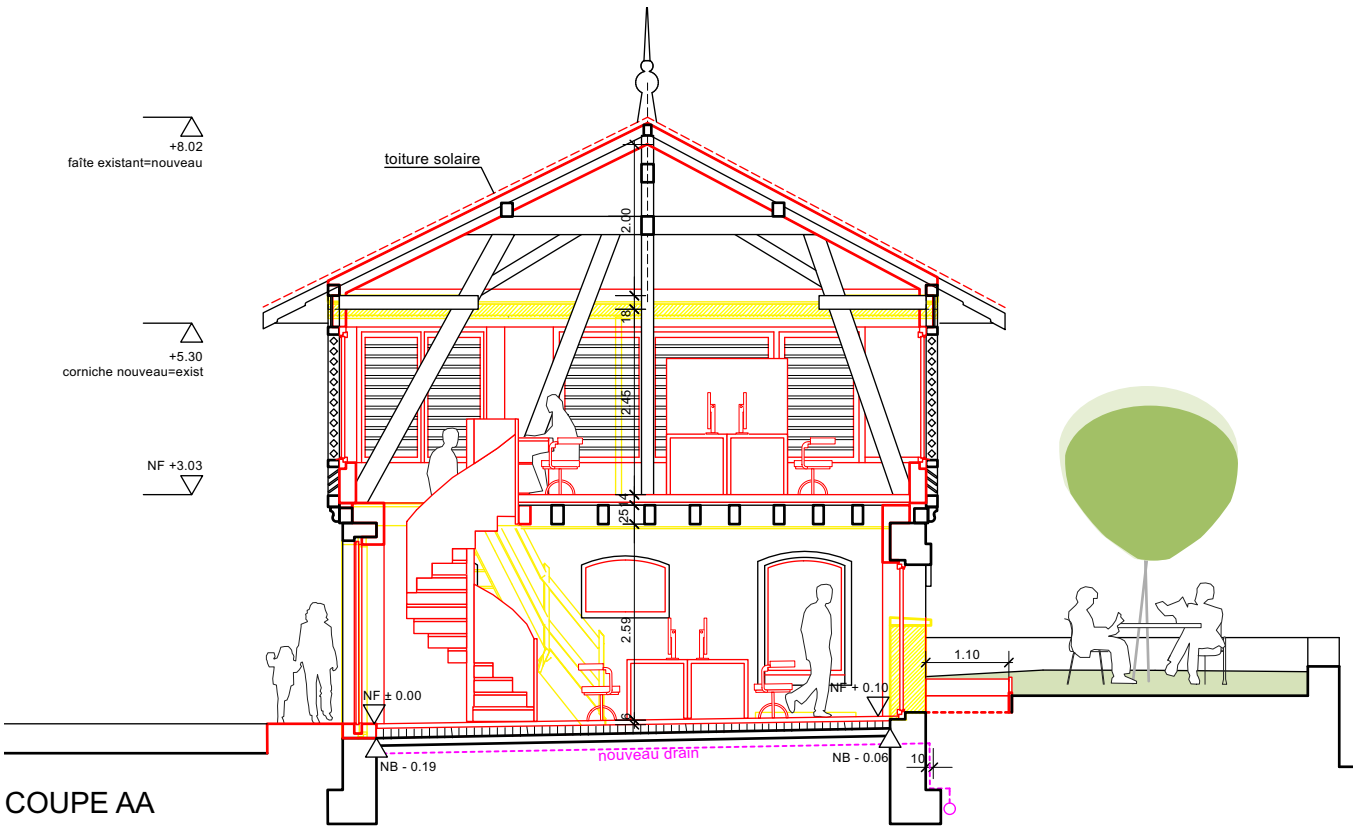
maison Carrousel	CAR23-022	modifications:
Parcelle 267	crédit d'ouvrage	
rte de Lausanne	coupes	
1096 Cully	1/100	
Bourg-en-Lavaux	21.10.2025	



☐ existant ☒ à construire ☐ à démolir

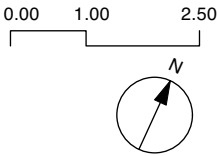


COUPE BB

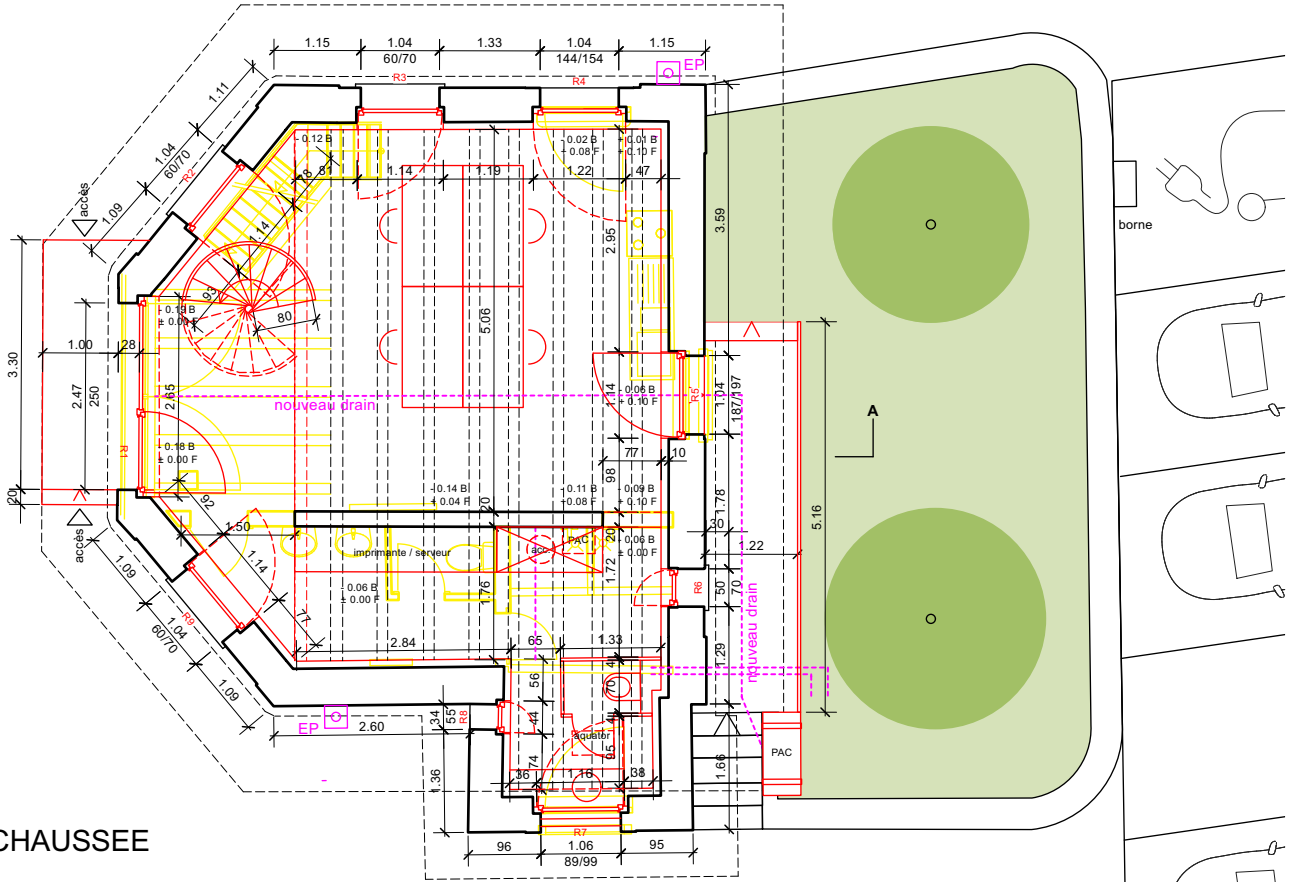


COUPE AA

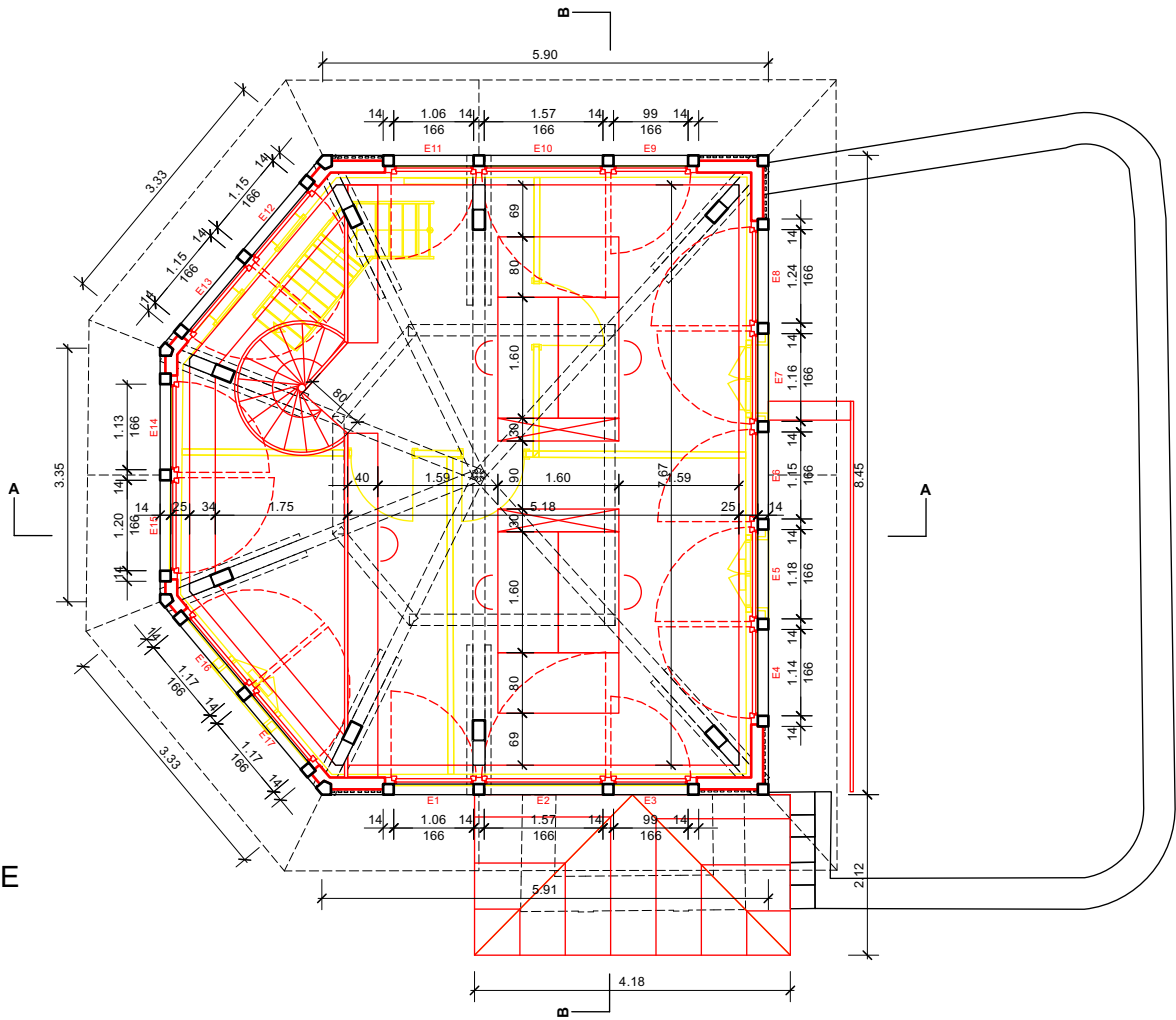
maison Carrousel	CAR23-023	modifications:
Parcelle 267	crédit d'ouvrage	
rte de Lausanne	plans	
1096 Cully	1/100	
Bourg-en-Lavaux	21.10.2025	



☐ existant ☒ à construire ☒ à démolir

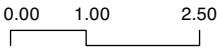


PLAN REZ-DE-CHAUSSEE

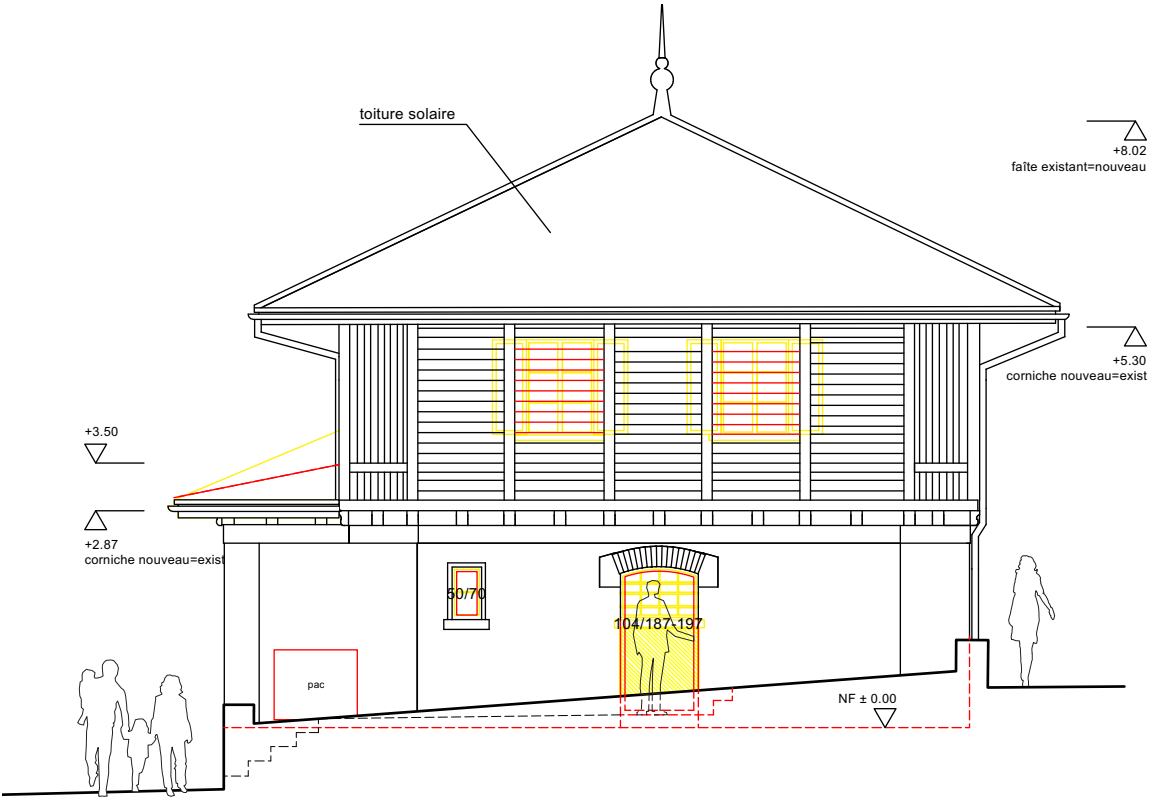


PLAN ETAGE

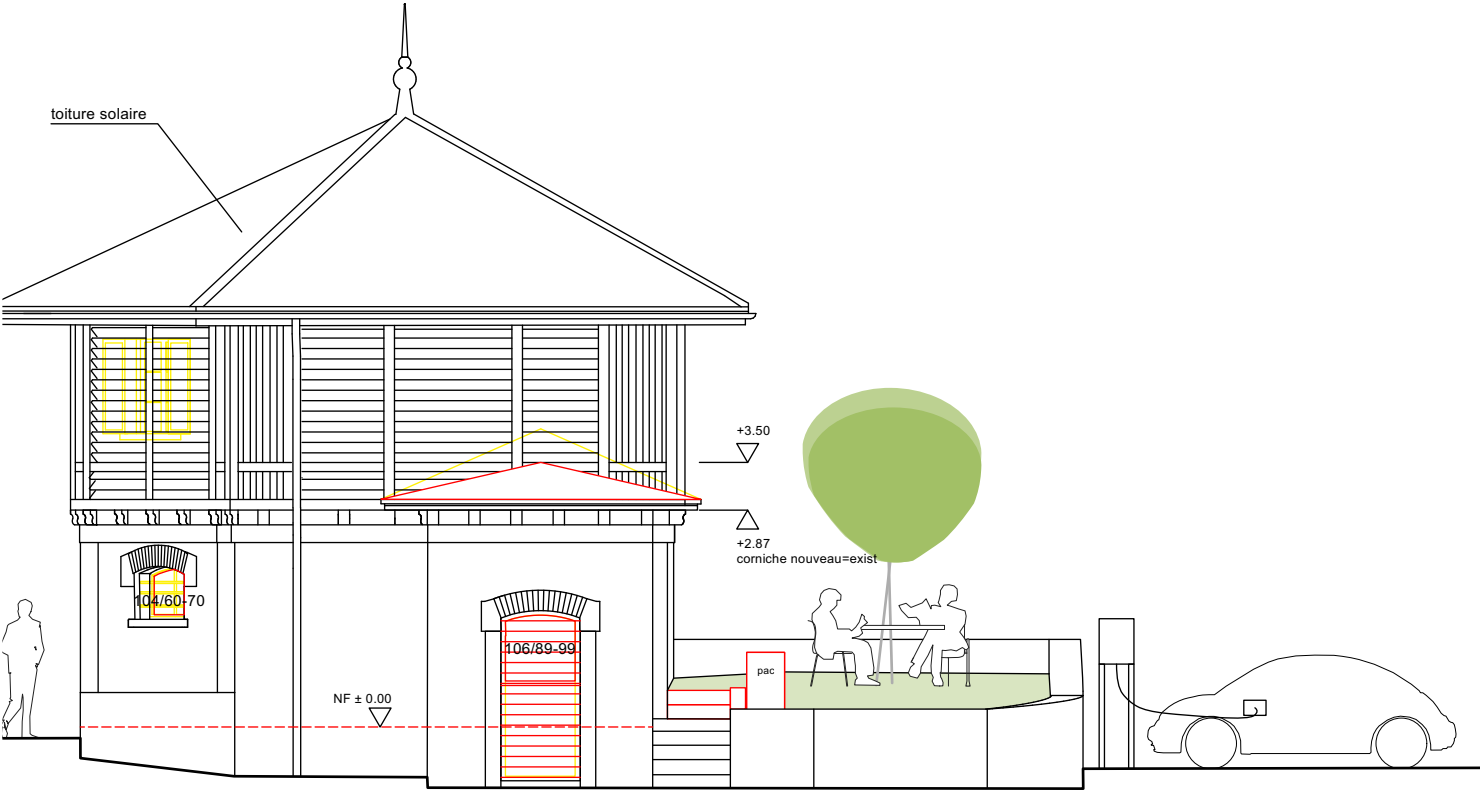
maison Carrousel	CAR23-024	modifications:
Parcelle 267	crédit d'ouvrage	
rte de Lausanne	façades est et sud	
1096 Cully	1/100	
Bourg-en-Lavaux	21.10.2025	



☐ existant ☒ à construire ☒ à démolir

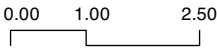


FACADE EST

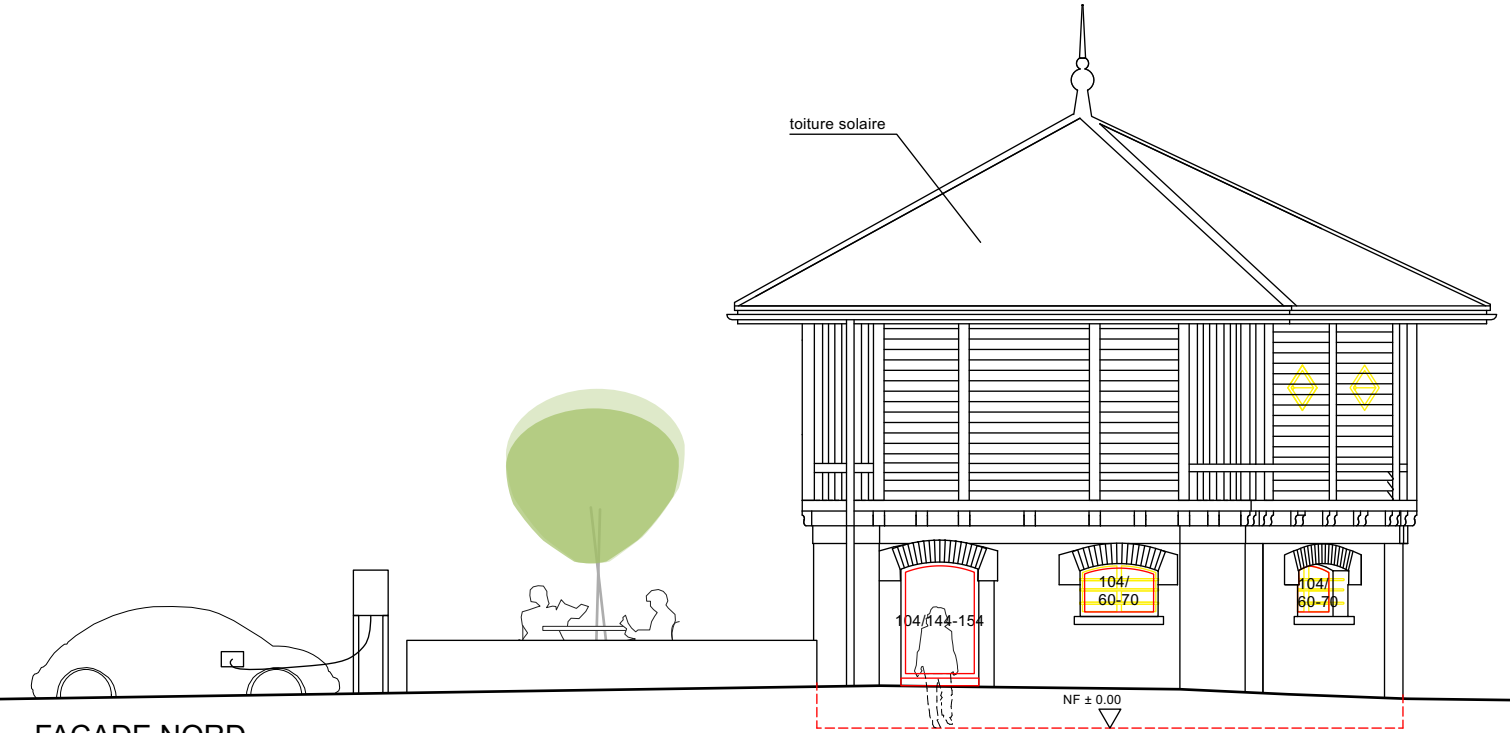


FACADE SUD

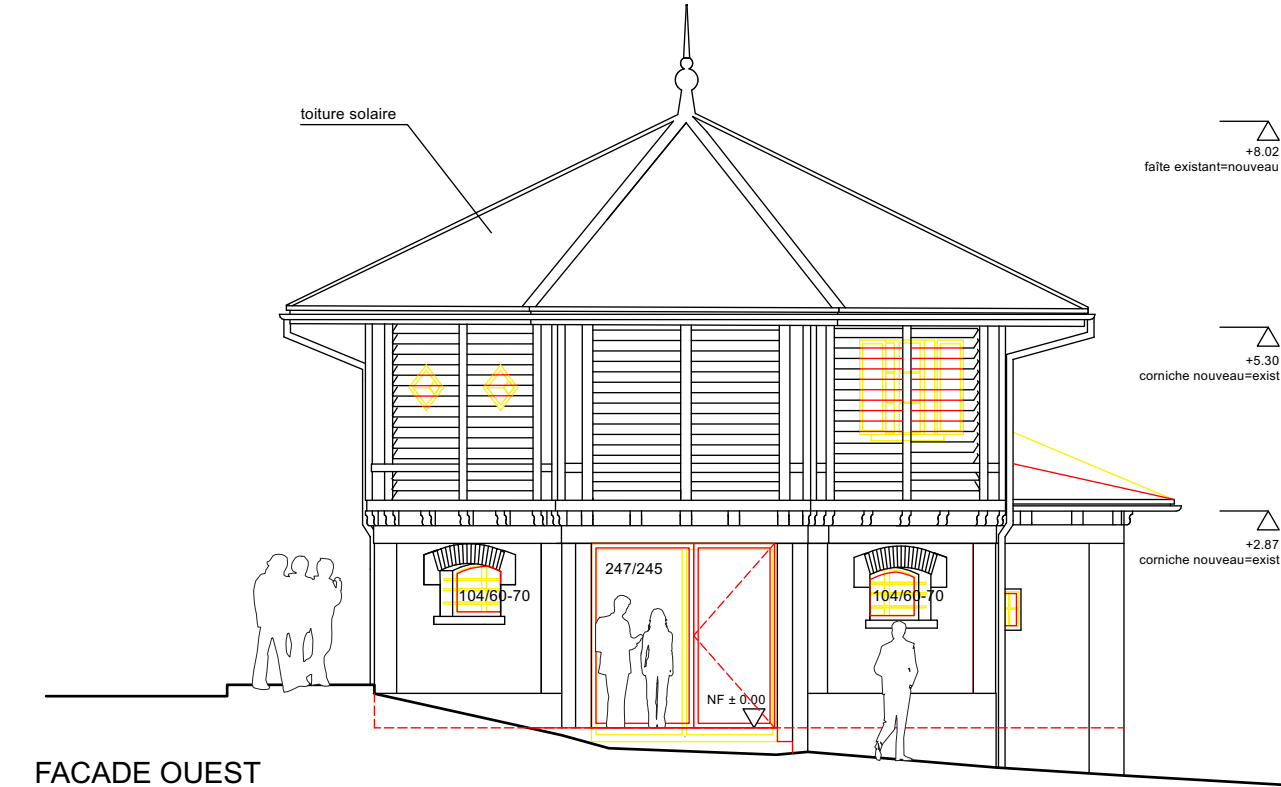
maison Carrousel	CAR23-25	modifications:
Parcelle 267	crédit d'ouvrage	
rte de Lausanne	façades nord et ouest	
1096 Cully	1/100	
Bourg-en-Lavaux	21.10.2025	



☐ existant ☒ à construire ☐ à démolir



FACADE NORD



FACADE OUEST