



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

COMMUNICATION N° 06 /2025

**Perspectives concernant les rénovations énergétiques dans le
patrimoine immobilier communal**

Etat 2025



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



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

La présente communication dresse l'état des lieux des travaux de rénovation du patrimoine immobilier de la commune ainsi que l'évolution des priorités pour les travaux à entreprendre. Elle complète la communication écrite 03/2025.

Interventions liées à l'énergie

Les interventions nécessaires sur les immeubles du patrimoine communal sont de diverses natures mais très souvent dues à l'âge du bâtiment. La Municipalité s'est engagée à conduire les rénovations de fond en y intégrant la composante énergétique dans le but de baisser significativement l'énergie consommée. Le Conseil communal a soutenu cette direction par la création du fonds « Assainissement des bâtiments ».

Par ailleurs, les délais posés par la mise aux normes, notamment dans le domaine de l'énergie, imposent d'intervenir sur des biens qui auraient pu encore attendre quelques années avant une intervention. Dans ces cas, la Municipalité essaie dans la mesure du possible, et si cela fait sens, de coupler le changement de production d'énergie avec une rénovation énergétique. Il s'agit ici de l'obligation de supprimer les chauffages électriques jusqu'en 2030. Sont concernés les immeubles suivants : St-Théodule à Rieux, Caveau des Vignerons de Cully, rue Davel 7 à Cully, Temple de Grandvaux, Grande salle de Grandvaux.

Les changements « chaudière à combustible fossile par chaudière à combustible fossile » sont encore possibles en 2026. Dans ce cas de figure, la commune a deux grosses chaudières qui sont en fin de vie, celle des Mariadoules et celle du Genevrey. Des études sont en cours pour le choix d'un nouveau mode de chauffage. Dans le cas de l'installation du collège du Vanel, le choix a été fait et mis en œuvre de rester à l'énergie fossile et de passer du mazout au gaz en 2025. Quant au collège des Ruvines, la chaudière est en fin de vie également, mais elle sera remplacée par une pompe à chaleur eau/eau raccordée au chauffage à distance par boucle anergie. Ce type d'interventions ne constitue pas une rénovation énergétique complète et ne sera en principe pas mis à charge du fonds d'assainissement.

D'autres chantiers tels que ceux des trois temples réformés nécessitent des travaux préparatoires conséquents (démarches participatives, résultats de la réforme 2029 des églises réformées vaudoises, étude de faisabilité, etc.). Il est possible que l'un ou l'autre puisse être assaini au niveau énergétique, mais aucune certitude n'existe à ce stade.

Les grandes salles ne font pas l'objet de projets de rénovations énergétiques pour le moment. Ceci ne s'applique pas à la grande salle d'Epesses ni à l'ensemble de l'immeuble qui sont vétustes et très mauvais au niveau énergétique.

Les trois collèges primaires de la commune et les structures d'accueil parascolaire constituent un ensemble particulier. Leur renouvellement est un projet qui doit être développé par la commune mais qui devra également être validé par l'ASCL. Leur financement est aussi soumis au système de répartition entre les membres de l'ASCL. Actuellement aucun projet n'est défini et, au vu de l'ampleur du dossier et des procédures à traverser, il est peu probable qu'un chantier s'ouvre avant 2030 voire 2032.



L'ensemble des investissements estimés pour le patrimoine bâti figure dans le plan des investissements. L'estimation de la part énergétique n'y figure pas et n'est pas encore estimée pour tous les biens à rénover.

Définition d'une rénovation énergétique

Une rénovation énergétique se base sur les analyses et recommandations décrites dans le rapport du Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB+). Lors du démarrage des travaux de l'expert accrédité, la Municipalité présente ses objectifs qu'elle a défini dans sa planification énergétique territoriale, dans son programme de législature et dans son plan climat. Elle précise aussi si elle souhaite ou non obtenir un label particulier. Sur ce point, elle confirme qu'elle ne recherche pas absolument un label car de nombreux immeubles ont une valeur patrimoniale (classe 1, 2 ou 3) à l'inventaire cantonal et/ou sont situés au centre des bourgs très contraints quant à la surface disponible, par exemple pour les systèmes de chauffage renouvelable. Il est communiqué que le niveau du label Minergie-éco est à viser, mais pas l'obtention obligatoire du label.

Lorsque le rapport final CECB+ est disponible, la Municipalité choisit l'une des variantes proposées. A noter que les estimations financières des rapports CECB+ sont très standardisées et ne correspondent pas à la réalité. Il faut souvent les multiplier par deux ou plus pour obtenir une vision plus réaliste des frais globaux d'une rénovation énergétique. Les mesures recommandées ont parfois des incidences sur divers éléments du bâtiment.

Une étude de faisabilité doit suivre pour affiner la vue d'ensemble et l'ampleur du projet. Les résultats permettent d'établir une demande de crédit d'étude, puis d'un crédit d'ouvrage.

Fonds « assainissement des bâtiments »

Lors de la vente de la parcelle O propriété des CFF SA et de la commune sur le plateau de la gare de Cully, il avait été décidé d'affecter le produit de cette vente au soutien à la rénovation énergétique des immeubles de la commune.

Le fonds a été créé sur décision du Conseil communal du 13 .09 2021 (préavis 17/2021 : « *que le revenu net de la vente sera affecté à un fonds « Assainissement des bâtiments », destiné au financement de la rénovation énergétique du patrimoine communal. »*

En date du 31.12 2024, le fonds est doté de CHF 7'012'145.91. Ce fonds n'a pas encore été utilisé. Seul le montant de CHF 1'292'000.- a été engagé pour la partie énergétique de la rénovation complète du bâtiment sis à la rue du Temple 1 à Cully.

A noter qu'avec le passage au système comptable MCH2, il faudra durant l'année 2026 définir un règlement, tant pour l'alimentation que pour l'utilisation de ce fonds ou d'un nouveau fonds.

Délimitation des mesures à charge du fonds d'assainissement

Les rénovations énergétiques sont décidées et orientées sur la base du rapport CECB+. Durant la phase d'étude d'un projet de rénovation énergétique, les mesures à réaliser



sont concrètement adaptées aux objectifs fixés dans le CECB+ et dans les bases légales. Par exemple, selon la nature des murs, l'épaisseur de l'isolation peut fortement varier d'une situation à l'autre pour atteindre les objectifs qualitatifs. Le coût de ces mesures peut déjà être estimé (avec une marge de 30%) pour l'élaboration d'une demande de crédit d'étude.

Ensuite, et sur la base des plans détaillés, ces mesures sont précisées. Lors de la rentrée des soumissions, elles sont analysées CFC par CFC quant à leur adéquation aux exigences légales et recommandations du CECB+. Le calcul de la part des frais mise à charge du fonds se fait donc sur la base des soumissions rentrées (ou travaux adjugés) puis au cours du chantier sur la base de l'analyse des factures.

Rénovations énergétiques en cours, à l'étude (crédit voté) ou en travaux préparatoires

Bâtiment	Rénovation montant global TTC	Part énergétique TTC	% énergie	Calendrier intentionnel
Temple 1, Cully	4'006'900.-	1'292'000.-	32%	2026
Carrousel, Cully	750'000.-	516'519.-	69%	2026-2027
<i>Grand Rue 1, Grandvaux</i>	<i>930'000.-</i>	<i>400'000.-</i>	<i>43%</i>	<i>2026-2027</i>
<i>Watteville, Epesses</i>	<i>3'800'000.-</i>	<i>636'000.-</i>	<i>17%</i>	<i>2027-2028</i>
<i>St-Théodule, Riex</i>	<i>700'000.-</i>	<i>200'000.-</i>	<i>28%</i>	<i>2027</i>
<i>Place d'Armes 16, Cully</i>	<i>300'000.-</i>	<i>165'000.-</i>	<i>55%</i>	<i>2027-2028</i>
<i>Rte de la Corniche 22, Riex</i>	<i>600'000.-</i>	<i>276'000.-</i>	<i>46%</i>	<i>2027-2028</i>
<i>Davel 24, Cully</i>	<i>1'200'000.-</i>	<i>220'000.-</i>	<i>18%</i>	<i>2028-2029</i>
<i>Pl. Bosshard 3, Riex</i>	<i>3'000'000.-</i>	<i>615'000.-</i>	<i>20%</i>	<i>2028-2031</i>
	15'286'900.-	4'320'519.-	28%	

En italique : études en cours ou estimations CECB+

En ajoutant aux montants engagés pour des rénovations énergétiques jusqu'à fin 2028, les montants engagés pour d'autres types d'intervention, les investissements totaux décidés s'élèveront à CHF 18'064'307.-.

Les subventions estimées s'élèvent à CHF 550'000.- et allègeront d'autant les charges du fonds dont le solde à fin 2028 sera de CHF 3'241'627.-

Les rénovations énergétiques prévues ci-dessus feront augmenter le revenu locatif annuel d'environ CHF 380'000.-. Ceci tout en gardant une politique de loyers très



modestes dans certains immeubles rénovés. Le revenu locatif estimé pour 2026 s'élève à CHF 3'029'100.-, sans le revenu locatif des collèges qui s'élève à CHF 966'600.-.

Dimension du patrimoine immobilier

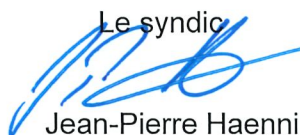
Les importants investissements à consentir pour maintenir voire améliorer l'état et le rendement des immeubles peuvent en partie être financés par la vente de certains biens. La Municipalité a défini des critères à ce sujet : les biens ayant une grande valeur patrimoniale et symbolique ainsi que les biens sis à des emplacements stratégiques (espaces publics) ne seront pas aliénés.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication.

Ainsi adoptée par la Municipalité dans sa séance du 24 novembre 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic


Jean-Pierre Haenni



La secrétaire


Sandra Valenti