



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° 09/2022

Patrimoines immobiliers financier et administratif
Programme de rénovation et entretien des bâtiments
propriétés de la Commune - état 2022



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 les changements de priorité pour les travaux à entreprendre. Elle fait suite aux communications écrites de 2021 (10/2021) et de 2019 (05/2019).

1. Aspects généraux

Le programme de travail pour l'année 2022 était ambitieux, apparemment trop ambitieux face aux différents imprévus survenus en cours d'année. En premier lieu, la recherche d'une nouvelle cheffe ou nouveau chef concierge s'est avérée longue, nécessitant un grand engagement. Ceci a naturellement accru la charge en travail du personnel. En parallèle, le service a préparé le départ à la retraite de Monsieur P. Eggenberger, responsable technique, et repris certains dossiers qui, jusqu'en 2021, étaient pilotés directement entre l'ancien municipal et le responsable technique. La formulation du nouveau poste et le recrutement ont trouvé une conclusion avec l'engagement de Madame Marion Schaeffer, architecte, qui a pris ses fonctions le 15 novembre 2022 à 90%. Son chef de service est Monsieur Baptiste Jaquet.

1.1. Cadre général

Pour rappel, l'ensemble des travaux entrepris pour le patrimoine communal participe directement à la mise en oeuvre du programme de législature et du Plan climat. D'une part, chaque rénovation doit conduire à baisser d'au moins 50% la consommation d'énergie du bien rénové et, d'autre part, les matériaux doivent s'inscrire dans la conception de l'économie circulaire. Les extérieurs des immeubles doivent participer au réseau écologique régional et contribuer au développement de la biodiversité et limiter les effets d'îlots de chaleur. L'aspect patrimonial est central pour nos biens et les mesures proposées viseront tant la conservation du patrimoine qu'une meilleure autonomie énergétique.

2. Etat des travaux selon le programme communiqué en 2021 (communication 10/2021)

- Cully, chemin de Courseboux 2, Plant Robert : le chantier a démarré en septembre 2021 et l'immeuble sera mis en service en mai 2023. La phase de construction de la rampe du parking était complexe. En raison de souci d'approvisionnement d'ordre général, il y a eu quelques retards de livraison et des hausses de prix sur les matériaux. La location sera ouverte en décembre 2022. La surface destinée à l'installation de la pharmacie sera livrée pour les aménagements spécifiques en fin d'année 2022. Des discussions sont encore en cours avec Montreux Vevey Tourisme quant à l'installation du point d'information touristique au rez de



l'immeuble. Une demande de crédit complémentaire sera présentée au Conseil communal à fin 2022.

- Cully, chemin et jardin de Courseboux : la première phase de construction du chemin a été réalisée.
- Cully, rue du Temple 17 : les travaux de transformation de l'immeuble ont été réalisés et l'UAPE a pu s'installer dans leurs nouveaux locaux dès la rentrée scolaire 2022.
- Cully, rue du Temple 1 : le concours d'architecture a été réalisé et le mandat d'architectes octroyé. Le projet définitif sera terminé en fin d'année 2022.
- Cully, rez de la Maison Jaune, jardin et Carrousel : le diagnostic énergétique et le relevé des plans seront disponibles à fin 2022. Les réflexions sur l'usage du rez se sont orientées vers une utilisation davantage axée « public » de l'espace et prenant en compte le contenu du postulat Janeiro. Diverses réflexions sont également en cours sur l'avenir du jardin dans le cadre de l'élaboration de l'image directrice du bourg de Cully.
- Epesses, Maison de Watteville, sentier des Vignes 1 : l'étude de faisabilité a été réalisée. Un événement participatif a eu lieu avec la population d'Epesses. Le diagnostic et les scénarios énergétiques ont été réalisés. Au niveau patrimonial, la maison doit être conservée dans son ensemble et avec son jardin. Un relevé et un projet pour l'évolution du jardin sont en cours.
- Riex, immeuble de la place R. T. Bosshard : le diagnostic énergétique et des scénarios de mise aux normes ont été réalisés ainsi qu'un relevé des plans. Une étude de faisabilité sur l'utilisation des combles et la restructuration des logements est en cours.
- Grandvaux, Collège des Monts : l'analyse immobilière a été réalisée ; l'immeuble étant sis en zone d'utilité publique, l'analyse d'un éventuel changement de zone d'affectation est en cours.
- Riex, rue du Collège 19, ancien collège : des réflexions sur la base d'une analyse immobilière sur l'avenir de cet immeuble sont en cours.
- Programme cadre pour édicules : l'élaboration d'un cahier des charges pour développer une signalétique est en cours.
- Infrastructures scolaires : les travaux préparatoires ont été conduits et un groupe de pilotage formé.
- Refuges : l'analyse des problématiques de chaque refuge et des solutions possibles d'amélioration a été faite et sera soumise à la décision de la Municipalité en fin d'année 2022.
- Petits locaux : l'inventaire est bien avancé et permet d'évaluer les surfaces qui pourront être disponibles moyennant un peu plus d'ordre.

Travaux non réalisés

- Epesses, route de la Corniche 24, ancienne Maison de commune : les travaux préparatoires n'ont pas été mis en route faute de ressources.
- Grandvaux, place de jeu du Bougnon : la sécurisation et le réaménagement de la place de jeux n'ont pas été entrepris faute de ressources.



3. Travaux non planifiés et mis en route

3.1. Abris de protection civile

L'année fut aussi marquée par l'actualité internationale. Au printemps, nous avons procédé à une visite de tous les abris de protection civile de la commune, mis en route un contrat de surveillance avec la protection civile en cours d'année, et avons établi des diagnostics et listes de travaux à entreprendre et à mandater. Ces mandats de travail n'occasionnent pas de charge financière à ce stade pour la commune. Globalement, nos abris ont une capacité suffisante, sont fonctionnels et ne présentent pas de gros problèmes. Toutefois, ces visites nous ont permis de constater qu'avec les années, diverses associations ont entreposé du matériel un peu partout. Des actions de tri et transport en déchèterie seront organisées dès l'automne 2022 et durant 2023. Ce travail va se poursuivre en 2023 et les années suivantes.

3.2. Pénuries d'énergie

Toujours en lien avec l'actualité, le dicastère du patrimoine a démarré un travail ciblé de recherche d'économies d'énergie dans notre patrimoine. Le but est d'identifier les mesures qui peuvent être mises en place tout de suite, sans grand investissement, et qui peuvent avoir un impact significatif sur notre consommation d'électricité. Ce travail est basé, dans un premier temps, sur l'analyse des plus gros consommateurs du parc communal. Chaque édifice est analysé.

C'est ainsi que sont prises des mesures telles que renoncer à chauffer un de nos trois temples (celui de Grandvaux, chauffé à l'électricité) et à mettre hors service la rampe chauffante du parking du Bougnon à Grandvaux, elle aussi électrique et consommant énormément. Chacun de ces deux éléments consomme autant d'électricité que le Collège du Genevrey, soit environ 43'000 Kwh par an. Le parking du Bougnon et sa rampe consomment au total 93'000 kwh/an. Des mesures seront donc également prises en matière d'éclairage et de chauffage des locaux intérieurs.

Les baisses du chauffage et de l'éclairage sont pratiquées dans tous les bâtiments de la commune pour autant que les installations le permettent, vu leur état technique pour certaines. Des circulaires d'information sont diffusées.

Outre les mesures d'économies urgentes, le service poursuivra les efforts en analysant les mesures à prendre à plus long terme, telles que la suppression du chauffage électrique dans les immeubles communaux. Pour compléter ces mesures, il faut également augmenter la production d'énergie d'origine solaire sur nos biens tels que, par exemple, les toits des collèges, mais aussi sur nos différentes petites installations dispersées dans le territoire et consommant de l'électricité. Ce travail en cours sera conduit en collaboration avec la personne déléguée aux questions énergétiques.

3.3. Nouvelles priorités

- Riex, parking : en décembre 2021, l'association liée au parking a été dissoute et la commune a repris la gestion du parking. Suite aux demandes des usagers-



ères et détenteurs-trices de servitude, une première analyse pour l'installation de bornes de recharge électrique et la pose de panneaux solaires sur le toit a été réalisée.

- Cully, rue Davel 7 : suite à l'annonce de libération de deux appartements, décision a été prise de ne pas remettre tout de suite en location ces appartements et de procéder à la rénovation de cet immeuble encore chauffé à l'électricité. Le diagnostic énergétique cecb+ a été réalisé et une analyse de la faisabilité est en cours.
- Cully, rue Davel 24 : l'immeuble est lié à Temple 1 par le chauffage. En raison du passage à une énergie renouvelable, décision a été prise de réaliser un cecb+ rapidement. La structure des appartements est très similaire à l'immeuble Davel 7 et des synergies seront éventuellement possibles au niveau d'un tournus dans les appartements libres.
- Riex, route de la Corniche 22 : réflexion en cours sur l'avenir de l'immeuble qui a besoin de rénovation.

4. Programme de travail pour l'année 2023

- Mise en route et organisation du travail avec les deux nouvelles personnes engagées.
- Immeuble Plant Robert, Cully : mise en service du bien, reprise des baux et organisation de la conciergerie.
- Chemin et jardin de Courseboux : développement de détail en début 2023 et mise en oeuvre selon l'avancée des différents chantiers entre 2023 et 2025.
- Rue du Temple 1, Cully : préavis et mise à l'enquête planifiés pour le printemps 2023, demande de crédit d'ouvrage en juin 2023 et ouverture du chantier de rénovation en septembre 2023. La mise en service est prévue pour fin 2024.
- Immeuble rue Davel 24, Cully : diagnostic énergétique réalisé, étude de projet en cours et préavis pour crédit de rénovation au printemps 2023. Cet édifice sera raccordé pour le chauffage et l'eau chaude à la pompe à chaleur (PAC) de l'immeuble Temple 1. En passant à une énergie renouvelable, cette maison doit aussi être isolée et produire de l'énergie.
- Immeuble rue Davel 7, Cully : ce bâtiment est encore chauffé à l'électricité. Des appartements se libérant, il a été procédé tout de suite au diagnostic énergétique. Le projet de rénovation fera l'objet d'un préavis au printemps 2023.

Remarque : pour ces trois immeubles, une coordination étroite des travaux sera assurée et une recherche d'économies d'échelle sera visée.

- Cully, Maison Jaune, son jardin et le Carrousel : projet à développer sur la base des relevés faits fin 2022. Un préavis sera déposé dans le courant du printemps ; l'objectif est de réaliser la majeure partie des travaux en 2023. Dans le développement du projet, la Municipalité recherchera si et comment rendre cet espace plus ouvert au public. L'utilisation future du jardin sera également traitée dans ce cadre.



- Epresses, Maison et jardin de Watteville : étude de projet en cours, préavis au printemps 2023 et démarrage des travaux de rénovation en automne 2023.
- Grandvaux, Collège des Monts : l'affectation définitive de cet immeuble sera fixée avec la révision du Plan d'affectation communal. Dans l'attente de cette décision, seuls de légers travaux d'entretien seront réalisés.
- Riex, immeuble de la place Bosshard : préavis pour étude de projet puis pour crédit d'ouvrage en 2023 ; vu les baux en cours, le démarrage des travaux pourra avoir lieu durant le premier semestre de 2024.
- Riex, parking : préavis crédit d'ouvrage pour la mise en place de bornes de recharge électrique et la pose de panneaux solaires. Analyse détaillée des problèmes d'étanchéité et développement d'un projet d'assainissement pour 2024.
- Villette, chemin de Villette 26 : rénovation d'un appartement et remise en état du jardin. Le personnel travaillant dans les vignes communales pour G. Cantoro sera logé dans cet appartement.
- Mise en œuvre des décisions de valorisation des immeubles rue du Collège 19 et route de la Corniche 22 à Riex.
- Infrastructures scolaires : mise en place d'une procédure pour l'élaboration d'un projet.
- Epresses, route de la Corniche 24 : démarrage des études sur l'avenir de l'immeuble.
- Place de jeux du Bougnon, Grandvaux : réalisation des travaux de sécurisation et de réaménagement.
- Mise en œuvre de l'assainissement des refuges forestiers de la commune.
- Nouvelle signalétique des édicules avec mise en œuvre et rénovation progressives.
- Etude des différents travaux de rénovation nécessaires pour le temple de Cully.

4.1. Projets spéciaux

Le dicastère est également en charge des projets d'importance pour la commune. A ce titre, les projets d'aménagement du chemin et jardin de Courseboux ainsi que l'aménagement de la place de la Gare de Cully seront développés pendant l'année 2023. Les comptes liés à la réalisation des conventions de 2011 et 2013 et des conventions annexes passées avec les CFF pour le plateau de la Gare de Cully pourront être clôturés en 2023.

Le remaniement parcellaire, base du Plan de quartier de Crêt Chatelet à Aran est en passe de se concrétiser. Un projet d'étude pourrait voir le jour en 2024.

5. Financement des travaux de rénovation jusqu'en 2026

Depuis l'inventaire établi en 2015 (communication 01/15), la commune s'est séparée de la ferme de Capochon, d'une parcelle de terrain à Grandvaux (ancien site de pétanque) et récemment elle a signé la promesse de vente de la parcelle O sur le plateau de la Gare à Cully. En parallèle, le parc de logements « communaux » a augmenté avec les



constructions du plateau de la Gare de Cully, soit 22 logements dans l'immeuble Equitim et 16 logements dans le bâtiment Plant Robert.

Sur la base de l'inventaire de 2015 et la stratégie municipale de 2019 (communication 05/2019), les réflexions se poursuivent sur l'avenir de biens à conserver, vendre ou mettre en DDP tels que le complexe de l'ancienne Maison de commune et le Bornalet à Epresses, le Vieux Collège et la Maison du vigneron à Riex ainsi que le Collège des Monts à Grandvaux.

Des ventes viendraient alimenter le fonds de rénovation du patrimoine communal qui sera doté d'environ CHF 6,5 mios par la vente de la parcelle O. Le produit de l'éventuelle vente des deux biens de Riex mentionnés ci-dessus et du Collège des Monts pourrait s'élever à environ 5,5 mios au moins. Le fonds de rénovation serait ainsi doté d'environ CHF 12 mios.

Pour les constructions et rénovations des bâtiments communaux, les investissements déjà votés pour 2023 s'élèvent à CHF 1'960'482.- (Plant Robert et maison Place Bosshard). Seront à voter en 2023 des investissements pour un montant d'environ CHF 1'630'000.-. Pour les années 2024 à 2026, les investissements prévus pour le patrimoine bâti s'élèvent à environ CHF 10'455'000.-.

Ce programme fera l'objet de subventions cantonales pour un montant estimé à CHF 900'000.- pour les années 2023 à 2026.

	Montants CHF	TOTAUX
Investissements 2023 déjà votés	1'960'482.-	
Investissements prévus en 2023	1'630'000.-	
Investissements prévus de 2024 à 2026	10'455'000.-	
		14'045'482.-
Subventions estimées	900'000.-	900'000.-
Investissements totaux 2023-2026		13'145'482.-

Ce sont donc environ CHF 13'145'482.- qui seront investis et pourront être en partie couverts par le fonds de rénovation de 12 mios. La différence sera couverte par un emprunt d'environ CHF 1'500'000.-, ce qui représentera une charge d'intérêts d'environ CHF 25'000.- par an.

Le revenu locatif total s'est élevé à environ CHF 1'790'000.- pour l'année 2021, sans les collèges. Après réalisation du programme de rénovation proposé, le revenu locatif annuel augmentera d'environ CHF 890'000.- par an par rapport à l'année 2021.



6. Conclusion

Les priorités sont parfois modifiées. Le départ de locataires peut constituer une opportunité pour procéder à une rénovation, notamment énergétique. Jusqu'au milieu de cette année, nous avons d'abord regardé l'état général d'un immeuble pour définir l'urgence de sa rénovation. Aujourd'hui, nous constatons qu'en changeant fondamentalement notre approche par la prise en compte de l'efficacité énergétique, nous serons peut-être appelés à modifier notre plan de travail pour les années à venir. En prenant l'exemple d'une chaudière à changer un peu soudainement, la question vient tout de suite de passer aux énergies renouvelables et donc de produire aussi de l'électricité d'origine solaire. Du coup, le projet devient bien plus conséquent en termes de démarches et de financement, même si ce dernier sera rentable. Nous sommes en pleine transition.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 novembre 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Annexe : parc immobilier communal - calendrier

Annexe : Calendrier intentionnel d'études et de réalisations. Ne sont pas compris les entretiens réguliers.

Objet	2023 1^{er} semestre	2023 2^{ème} semestre	2024	2025	2026 et suivantes
Cully, ch. de Courseboux 2					
Cully, rue du Temple 17					
Cully, Maison Jaune, rez et annexes					
Cully, Maison Jaune, étages					
Cully , BAC, Route de Lausanne 1					
Cully, rue du Temple 1					
Chenaux, ch. de Bahyse 6					
Cully, C.-F. Ramuz 2, Vanel					
Cully, legs Faillettaz					
Cully, Vieux Stand					
Cully, caveau, place d'Armes					
Epresses, rte Corniche 24 et 26					
Epresses, Maison de Watteville					
Grandvaux, rte du Signal 81					
Riex, rte Corniche 22					
Riex, place R.T Bosshard 3					
Riex, rue du Collège 19					
Riex, St- Théodule					
Villette, ch.de Villette 26					
Aran, Crêt Chatelet					
Cully ,Temple					
Cully, rue de l'Indépendance 6					
Cully, rue Davel 7					
Grandvaux, parking du Bougnon					
Riex, parking					
Cully, rue Davel 24					
Collèges					

Etat novembre 2022

Couleurs claires : études ; **Couleurs fortes** : réalisations