



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° 03/2023

**Crédit d'étude pour l'élaboration du devis général de
rénovation de l'immeuble rue du Temple 1 à Cully**

Date proposée pour les séances :

Commission des finances : à convenir

Commission ad hoc : à convenir



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,

Préambule

La rénovation complète de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully s'inscrit dans les axes du plan de législation communal « Enrichir la vie sociale », mesure « Favoriser les activités culturelles » et l'axe « Nous engager pour le climat et l'environnement, et plus spécifiquement avec la mesure « Concrétiser le plan énergétique communal » et « Augmenter la biodiversité dans les espaces publics et privés de la commune ». Elle répond à la stratégie municipale concernant le patrimoine bâti, à la planification énergétique territoriale et au plan d'action communal pour le climat (PECC).

L'immeuble date de 1612 et est classé en note 2 au recensement architectural.

Le projet prévoit d'installer la bibliothèque dans le rez-de-chaussée et deux appartements dans les étages. Le petit jardin qui se trouve entre les maisons sera aménagé et mis à disposition des personnes fréquentant la bibliothèque.

La Municipalité a pris la décision que cet immeuble, sis proche d'un espace public central et d'un élément patrimonial important tel que la fontaine de la Justice, classée en note 1, resterait dans le patrimoine communal et serait rénové par la commune. Un premier préavis (14/2021) a été validé par le Conseil communal dans sa réunion du 14 juin 2021.

Travaux réalisés

Le premier préavis 14/2021 avait pour objectif l'octroi d'un crédit d'étude pour l'organisation d'un concours d'architecture sur invitation et la préparation du projet lauréat pour la mise à l'enquête et jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Le concours d'architecture a été réalisé plus tard que prévu. Huit bureaux d'architecture, dont six installés dans la commune, ont été invités. Six parmi eux ont présenté un dossier en date du 4 avril 2022. Le jury a siégé le 3 mai 2022. Le 18 mai s'ouvrait l'exposition des dossiers déposés et était communiqué le nom des auteurs du projet lauréat, soit les bureaux associés Terrin-Barbier et BDAMS. Le projet retenu présentait une rénovation pour un montant global de CHF 2'300'000.-.

Le projet lauréat a été adapté et finalisé jusqu'à fin 2022 en collaboration régulière avec le service cantonal de la protection du patrimoine.

La planification énergétique communale validée exige de diminuer d'au moins 50% la consommation d'énergie d'un immeuble après rénovation. Le diagnostic énergétique cecb+ a été réalisé et ses propositions intègrent le projet lauréat. La rénovation permettra de faire baisser de 60 % environ la consommation d'énergie de l'immeuble. L'objectif communal sera ainsi respecté.

Pour les questions énergétiques, la Municipalité recourt à la nouvelle offre du canton : elle est accompagnée par un assistant énergie de maître d'ouvrage (amo énergie). Le montant de cette prestation est complètement pris en charge par le service cantonal de l'énergie.

Les actuels locataires ont été informés de la future résiliation de leur bail. Le service des gérances s'est engagé à les avertir lorsqu'un logement communal se libèrerait et les traitera de manière prioritaire. Elle fera de même lors de la location des logements de l'immeuble Plant Robert si cela les intéresse, mais en respectant les critères d'attribution définis.

Evolution du projet et intégration des exigences patrimoniales

Les qualités patrimoniales de l'immeuble se trouvent dans ses grandes voutes de cave, sa distribution des espaces au rez-de-chaussée, et sa silhouette générale ; sa pourtaison doit être conservée au maximum.

- **Caves et ouvertures en façade**

Dans la perspective de disposer à terme d'un chauffage à distance (CAD) avec l'eau du lac, la Municipalité a cherché quel moyen de chauffage « provisoire » faisait le plus de sens, tant aux niveaux technique, qu'économique et patrimonial.

De nombreuses variantes ont été analysées. L'installation d'une pompe à chaleur (PAC) air-eau dans les caves s'est avérée compliquée, voire quasi impossible, sans procéder à des ouvertures supplémentaires dans les façades. Cette démarche n'était pas privilégiée par le service cantonal des sites et monuments. De plus, il fallait prévoir une protection contre le bruit.

Le scénario de produire l'énergie dans le jardin de Davel 24 a été aussi analysé, mais les déperditions de chaleur sont trop importantes. Finalement, le recours aux pellets fut imaginé. Mais dans le cas d'une arrivée du CAD, l'installation « pellets » devrait être complètement démontée, bien qu'elle serait encore utilisable. Finalement, il a été décidé de rester au chauffage au gaz jusqu'à l'arrivée du CAD et de produire l'eau chaude avec un système PAC-boiler.

Tout le système de chaud et froid mis en place dans les sols sera complètement compatible avec le CAD et permettra un raccordement rapide et facile. Toutefois, le rafraîchissement des locaux ne sera possible qu'avec l'arrivée du CAD.

- **Façades**

Les crépis intérieurs et extérieurs ont été expertisés par des spécialistes de la conservation du patrimoine. Ils ont malheureusement tous été réfectionnés de manière peu respectueuse par le passé. Le crépi extérieur, vraisemblablement posé dans les années 1950, comporte beaucoup de ciment. Il en va de même des crépis intérieurs tant

dans les étages que dans les caves dont les murs ont été peints avec de la peinture acrylique. Tout devra être piqué ou gratté pour arriver à la structure de base des murs.

Les éléments en pierre dure (seuils, bases de porte et marches d'escalier) arrivent en fin de vie et doivent être remplacés par des pièces massives, taillées dans une pierre plus résistante. L'ensemble des éléments en molasse (encadrements de fenêtres et de portes) devra être curé. Tous les joints garnis avec des mortiers trop durs seront regarnis avec un mortier adapté en dureté et en porosité avec la pierre.

- **Toit de l'annexe (garage)**

Vraisemblablement ajoutés au fil du temps, l'annexe et son toit n'offrent à l'étage que très peu d'espace. De plus, son pan de toit « coupe » le toit principal. Il a été décidé de supprimer ce toit et d'agrandir ainsi l'espace des terrasses à l'étage.

Objectif du présent préavis

Le présent préavis a pour but de pouvoir procéder aux appels d'offres. Sur la base des offres rentrées, le montant de l'ouvrage sera calculé et fera l'objet d'un troisième préavis dit de crédit d'ouvrage.

Coût de la phase d'appel d'offres et d'élaboration du devis général de rénovation

CFC	Mandataires		Montant Hors Taxe
291	Architectes		54'100.-
292	Ingénieur civil	Forfait	1'900.-
293	Ingénieur électricien	Forfait	3'800.-
294	Ingénieur CVS (chauffage, ventilations, etc.)		11'600.-
297	Relevés 3D, laserométrie		5'700.-
297	Spécialiste physique du bâtiment		3'900.-
297	Acousticien	Coût plafond	7'600.-
298	Ingénieur en environnement		2'300.-
298	Ingénieur en protection incendie	Forfait	4'600.-
299	Spécialiste crépi		8'100.-
299	Spécialiste pierre naturelle		4'000.-
524	Frais	Estimation	9'700.-
	Sous-total HT		117'300.-
	TVA 7,7%		9'040.-
	Total TTC		126'340.-

CFC : code des frais de construction

Devis général préliminaire de la rénovation complète de l'immeuble Temple 1, établi sur la base de l'estimation des mandataires (état début décembre 2022)

CFC	Libellés	Devis estimatif à +-15%
1	Travaux préparatoires	173'200.-
2	Bâtiment	2'499'300.-
29	Honoraires	428'200.-
4	Aménagements extérieurs	76'800.-
5	Frais secondaires	50'000.-
5	Divers & imprévus	130'000.-
	Sous-total HT	3'357'500.-
	TVA 7,7 %	258'527.-
	Total général TTC	3'616'027.-

Détails chiffrés des éléments importants dans l'évolution du projet

CFC	Libellés	Montant estimé +- 15%
2	Aménagement des caves	73'800.-
2	Réfection des éléments en pierre	69'300.-
2	Réfection des crépis extérieurs	121'000.-
2	Toiture photovoltaïque	383'200.-
2	Volets	35'000.-
2	Luminaires	37'600.-
2	Production de chaleur	111'000.-
2	Raccordement aux bâtiments voisins	17'500.-
2	Réfection des murs intérieurs	111'450.-
2	Honoraires de spécialistes	63'000.-
4	Mobilier et éclairage extérieurs	18'000.-
5	Réserve pour travaux imprévus	50'000.-
	Total HT	1'090'850.-

Calendrier intentionnel

Enquête publique : février / mars 2023
 Appels d'offres : février à juillet 2023
 Crédit d'ouvrage : préavis en octobre 2023
 Début des travaux : novembre - décembre 2023
 Mise en service : premier semestre 2025

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° 03/2023 de la Municipalité du 12 décembre 2022 ;
ouï les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'octroyer un crédit d'étude de CHF 130'000.- TTC relatif à l'élaboration du devis général de rénovation de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully ;**
- 2. d'amortir l'investissement relatif au crédit d'étude sur une durée de 30 ans maximum, conjointement avec le crédit de rénovation du bâtiment ;**
- 3. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix des modes de financement et, en cas d'emprunt, 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 12 décembre 2022

Déléguée de la Municipalité : Madame Evelyne Marendaz Guignet