



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-LAVAU

COMMUNICATION N° 08/2023

Patrimoines immobiliers financier et administratif

**Programme de rénovation et entretien des bâtiments propriétés
de la Commune - état 2023**



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



Madame la Présidente,
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 fait suite aux communications écrites de 2022 (09/2022), 2021 (10/2021) et de 2019 (05/2019).

Aspects généraux

Pour rappel, l'ensemble des travaux entrepris pour le patrimoine communal participe directement à la mise en œuvre du programme de législature et du plan énergie et 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. Avant toute décision de rénovation, la Municipalité analyse si elle veut conserver un bien ou le vendre.

Documents de base

Plans

La première constatation en faisant démarrer le programme de rénovation du patrimoine bâti et en entreprenant des travaux lourds d'entretien fut de découvrir que dans de nombreux cas, la commune ne dispose pas de plans ou de plans non utilisables aujourd'hui. Durant l'année 2023, un relevé des plans des immeubles nécessitant de l'entretien ou une rénovation a été entrepris. Ce relevé est réalisé sur place et suivi d'une édition numérique des plans en 2D et 3D. Les plans sont disponibles en format informatique et peuvent être transmis facilement aux architectes et ingénieurs. Après réalisation des travaux, les plans numériques sont mis à jour par les architectes ou par l'administration communale s'il s'agit de travaux partiels conduits en direct par le service des bâtiments.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (cecb)

Ce certificat présente le bilan énergétique d'un bâtiment ; il est obligatoire de le mettre à disposition des acquéreurs potentiels en cas de vente. Pour avoir droit aux différents programmes de subventionnement, il faut réaliser le cecb+ qui, en plus du bilan, donne trois pistes de solutions pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment analysé.

Pour les immeubles qui nécessitent clairement une rénovation, mandat a été donné de réaliser des cecb+.



Expertises immobilières

Selon les orientations possibles et ouvertes quant à l'avenir d'un bien dans le patrimoine communal, une expertise immobilière est mandatée, ceci afin d'avoir les indications financières nécessaires à toute prise de décision.

Etudes de faisabilité

Une étude de faisabilité permet d'obtenir des indications sur l'ampleur d'une rénovation. Elle livre en trois mois :

- une esquisse d'une éventuelle nouvelle typologie des appartements
- un budget estimé à plus ou moins 20%
- une estimation de la durée du chantier
- une présentation des différents travaux à entreprendre
- une planification des différents travaux.

Sur cette base, il est possible d'évaluer les honoraires potentiels d'architecte et par conséquent de savoir quel type de procédure d'appel d'offres il faut choisir (ouverte, invitation, gré à gré). L'étude de faisabilité permet aussi d'évaluer si un concours d'architecture est opportun, voire nécessaire.

Etat des travaux selon le programme communiqué en 2022

Les aléas de la situation économique et un marché du travail saturé ont rendu la tâche difficile.

De nombreuses entreprises sont surchargées et ne s'intéressent en ce moment que très peu aux appels d'offres des collectivités. Ceci a souvent notablement ralenti certains développements de projet (par exemple la Maison de Watteville, Auberge du Raisin, pour les plus importants).

- Cully, chemin de Courseboux 2, Plant Robert : le chantier a démarré en septembre 2021 et la mise en service s'est faite au 1^{er} juillet 2023. Tous les appartements étaient loués pour le 1^{er} juillet à des locataires répondant aux critères définis par la commune. La pharmacie a été ouverte le 26 juin. Le point i arrive le 1^{er} mars 2024.

L'entreprise mandatée par la pharmacie a mal travaillé, occasionnant des pannes dans l'ensemble de l'immeuble. Le retard de la société Holdigaz pour l'installation du CAD avec l'eau du lac accroît les besoins en surveillance du système de chauffage et rafraîchissement de l'immeuble.

- Cully, chemin et jardin de Courseboux : le Jardin Rosalie de Constant était à l'enquête publique jusqu'au 25 novembre. Sous réserve de la validation du crédit d'aménagement, les travaux pourront commencer en février 2024.
- Cully, rue du Temple 1 : l'enquête publique était ouverte du 24 mai au 22 juin 2023. Le crédit d'ouvrage a été validé en octobre 2023. Sans obstacle important, le chantier commencera en mars 2024 et sera étroitement suivi par le service cantonal de la protection du patrimoine.



- Cully, rue Davel 24 : les études de base ont été réalisées avec étude de faisabilité et expertise immobilière.
- Cully, rue Davel 7 : les études de base ont été réalisées avec étude de faisabilité et expertise immobilière.
- Cully, rez de la Maison Jaune, jardin et Carrousel : une étude de faisabilité pour chacun de ces bâtiments est à disposition de la Municipalité. Jusqu'en septembre le Carrousel a été mis à disposition de l'équipe travaillant au spectacle « Le mystère Davel ». Les réflexions sont en cours au sein de la Municipalité.
- Epresses, Maison de Watteville, sentier des Vignes 1 : suite à la défection de différents bureaux d'architecture, un nouvel appel d'offres pour les études de faisabilité a été lancé. Les offres doivent arriver jusqu'au 4 décembre 2023, l'étude de faisabilité se fera entre février et avril 2024.
- Grandvaux, Collège des Monts : les résultats de l'examen préalable du PACom ne sont pas encore disponibles. La commune y a proposé un changement d'affectation.
- Riex, immeuble de la place R. Th. Bosshard : l'étude de faisabilité a été réalisée.
- Riex, parking : les études de base sont en cours.
- Riex, rue du Collège 19 : documents de base en cours d'élaboration.
- Villette, chemin de Villette 26 : travaux réalisés selon crédit extra budgétaire 2023.
- Temple de Cully : travaux de sécurisation au niveau des molasses.
- Petits locaux : quelques espaces non utilisés ont été vidés d'objets sans usage et nettoyés (par exemple : Temple de Villette, salle de Municipalité d'Epresses, grenier de l'immeuble d'Aran, rez du parking du Bougnon). Transformation d'un local sous la salle des Mariadoules et mise à disposition pour le vigneron-tâcheron de la commune installé à Villette.
- Infrastructures scolaires : travaux préliminaires en cours.

Travaux en suspens

- Epresses, route de la Corniche 24, ancienne Maison de commune.
- Grandvaux, place de jeu du Bougnon : la sécurisation et le réaménagement de la place de jeux n'ont pas été entrepris.
- Nouvelle signalétique des édicules avec mise en œuvre et rénovation progressives.
- Mise en œuvre des décisions de valorisation des immeubles rue du Collège 19 et route de la Corniche 22 à Riex.
- Mise en œuvre de l'assainissement des refuges forestiers de la commune.



Programme de travail pour l'année 2024

- Epesses, Maison et jardin de Watteville : l'étude de faisabilité sera livrée en avril 2024. Sur cette base, la Municipalité présentera un préavis pour crédit d'étude puis un préavis pour crédit d'ouvrage.
- Epesses, route de la Corniche 24 : démarrer les études et choisir une démarche pour les travaux à venir.
- Cully, rue du Temple 1 : ouverture et suivi du chantier. Temps de travail estimé pour la commune environ 20%. Le chantier devrait se terminer durant l'été 2025.
- Cully, Jardin Rosalie de Constant : réalisation au printemps 2024, sous réserve de l'approbation du Conseil communal.
- Cully, Auberge du raisin : étude de mise aux normes sécuritaires et sanitaires.
- Cully, Maison Jaune, son jardin et le Carrousel : préavis pour crédit d'étude sur la base des études de faisabilité.
- Grandvaux, Collège des Monts : démarche à définir suite à l'examen préalable du PACom.
- Grandvaux bourg (plusieurs bâtiments) : relevés de base à terminer ; suite des études selon évolution du projet de chauffage à distance.
- Grandvaux, place de jeux du Bougnon : réalisation des travaux de sécurisation et de réaménagement.
- Riex, place R. Th. Bosshard 3 : demande de crédit d'étude.
- Riex Salle St-Théodule : préavis pour étude de rénovation énergétique.
- Riex, parking : mise en conformité suite au contrôle OIBT et définition de la suite des travaux à entreprendre.
- Villette : crédit pour rénovation énergétique de la salle des Mariadoules.
- Mise en œuvre et présentation au Conseil communal de propositions de vente d'immeubles du patrimoine communal.
- Mise en œuvre de l'assainissement des refuges forestiers de la commune.
- Edicules : transformation des WC de la place d'Armes avec accès pour personnes handicapées en lien avec la future rampe d'accès à l'eau ; développement d'une nouvelle signalétique.
- Temple de Cully : étude des différents travaux de rénovation nécessaires.
- Infrastructures scolaires : mise en place d'une procédure pour l'élaboration d'un projet.

Travaux prévus pour 2025

- Cully : rénovation énergétique des immeubles de la rue Davel 7 et 24 et salle Davel.



- Grandvaux : suite des études de rénovation énergétique en lien avec le projet de CAD.

Projets spéciaux 2024

Le dicastère est également en charge des projets d'importance pour la commune. Les projets d'aménagement de la place de la Gare et du chemin de Courseboux de Cully seront soumis à l'enquête publique et à la procédure de validation des CFF en début d'année. Un préavis avec demande de crédit d'ouvrage sera soumis courant 2024. L'objectif est de terminer ces aménagements pour le printemps 2025.

L'immeuble CFF et le P&R seront mis en service en principe au printemps 2024. La commune pourra alors procéder aux finitions du parking souterrain. Le gros œuvre du chantier de Rives de Lavaux (360°) se terminera vers l'été 2024 ; la mise en service aura lieu autour de mi-2025. A partir de ce moment-là, une planification détaillée de la réalisation du chemin de Courseboux sera possible.

Le Jardin Rosalie de Constant sera réalisé au printemps 2024, sous réserve de sa validation par le Conseil communal.

Le remaniement parcellaire, base du plan de quartier de Crêt Chatelet à Aran n'est pas encore concrétisé. Les négociations se poursuivent, mais il n'est à ce jour pas possible de définir des délais pour sa mise en œuvre.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 novembre 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti