



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

**PREAVIS N° 16/2021**

**Demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 7'069'350 TTC  
pour la construction au chemin de Courseboux 2 à Cully  
du bâtiment dit « Plant Robert » de 16 appartements  
et d'un rez-de-chaussée pour activités diverses**

Date proposée pour la séance :

Commission des finances :

mardi 25 mai 2021, 19h30, Salle des Combles, Maison Jaune

Commission ad hoc : à convenir



**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

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

## **1. Bref historique**

Conformément au projet de nouveau quartier du plateau de la Gare, le bâtiment Contesse et la caserne des pompiers ont été démolis. Les pompiers sont installés dans le bâtiment des Fortunades. Le PPA Ruvines-Dessus définit ce qui pourra être construit sur le site des bâtiments détruits, entre autres sur la parcelle n° 334.

En date du 20 mai 2019, le Conseil Communal (préavis 04/2019) a octroyé un crédit d'étude pour la conduite d'un concours d'architecture sur invitation et la mise à l'enquête du projet. Cette dernière a été faite en fin d'année 2020 et le permis de construire a été délivré le 15 février 2021.

Avec le crédit octroyé le 4 décembre 2020 (préavis 20/2020), les plans de détails nécessaires pour les appels d'offres du projet ont été élaborés et la grande majorité des appels d'offres réalisés dans le respect des seuils définis par la loi sur les marchés publics soit en procédure ouverte, soit sur invitation, selon les montants en jeu. Le Conseil communal a également adopté la proposition de la Municipalité de construire et gérer elle-même ce bâtiment et que les locations se fassent à loyer abordables et en priorité pour les personnes résidant dans la Commune.

Le préavis 20/2020 octroyait, en ce qui concerne la rampe d'accès au parking souterrain, un crédit de CHF 130'000.- TTC pour la réalisation de plans de détail, la construction du mur du futur sous-sol et la construction de la couverture de la rampe d'accès.

## **2. Objectif du préavis**

L'objectif du présent préavis est d'octroyer un crédit de construction pour la réalisation, la mise en service et les aménagements extérieurs du bâtiment Plant Robert. Le devis est établi sur la base de soumissions rentrées, pour le 80 % du coût de l'ouvrage, par des entreprises susceptibles d'être adjudicataires en cas d'approbation. Un poste divers et imprévu ainsi que les frais de notaires pour les servitudes à établir ont été ajoutés au devis.

## **3. Descriptif du bâtiment**

Le programme des 16 appartements n'est pas modifié (voir annexe du préavis 20/2020). Les appartements seront loués en priorité aux habitant-e-s de la Commune et aux personnes y travaillant. Une liste d'attente, qui comporte déjà plusieurs noms, est tenue pour les personnes intéressées.

La location de l'ensemble des logements à des prix abordables selon les limites des loyers fixées dans l'art. 28 du règlement LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois) permet d'obtenir un revenu locatif annuel d'environ CHF 400'000.-.

Le rez de chaussée sera occupé par deux entités distinctes. Les discussions sont en cours et la finalisation des baux ne devraient pas poser de problème. La Municipalité informera dès que ces échanges ne seront plus confidentiels.

### **Cas particulier de la rampe d'accès**

Le crédit de CHF 130'000.-, octroyé dans le préavis 20/2020 concernant des travaux préliminaires pour le projet bâtiment Plant Robert lors de la réalisation de la rampe d'accès au parking souterrain, ne sera pas utilisé. Il est intégré dans le devis général présenté ici. Lors de la planification de détail des chantiers et en collaboration avec Equitim, il s'est avéré qu'il était plus judicieux techniquement et financièrement que la Commune construise l'entier de la rampe. Dans le montant final d'achat du parking souterrain par la Commune à Equitim, le coût de la rampe d'accès ne figurera plus. Par contre, la Commune va réaliser cette rampe dans le cadre de la construction de Plant Robert. Cette réalisation sera ainsi financée par la moins-value du coût prévu pour sa réalisation par Equitim.

### **Chauffage et regroupement de consommation propre (RCP)**

Le bâtiment sera raccordé au système de chauffage par boucle anergie à température de l'eau du lac. Des installations solaires seront installées sur son toit et le bâtiment fera partie du regroupement de consommation propre (microgrid ou RCP) qui rassemble les bâtiments du plateau de la Gare et l'Hôpital de Lavaux.

### **Aspects de durabilité**

En dehors de la stricte consommation d'énergie de l'habitat ou des surfaces commerciales, les critères liés au développement durable ont été appliqués dans le choix de divers matériaux, pour autant qu'ils se prêtent à une mise en œuvre techniquement et financièrement acceptable. Cela concerne notamment l'utilisation d'un béton recyclé pour les fondations, le matériau des cadres de fenêtres, les revêtements de sol, etc.

Le bâtiment Plant Robert répond aux critères de développement durable, par le choix de matériaux et des énergies et par l'aspect social d'offrir une diversité de logements. Quant aux aspects économiques, le bâtiment permettra l'installation d'une pharmacie moderne, d'un point d'information et de promotion des produits locaux et de wc publics, tout en assurant un revenu annuel d'environ CHF 400'000.-.

Il répond également aux valeurs Minergie, qualité d'enveloppe, emploi d'énergies renouvelables, ventilation double flux. Toutefois, le label n'a pas été demandé pour laisser à la Commune une plus grande flexibilité et adaptabilité, le label Minergie n'offrant pas de subvention. Une analyse est encore en cours concernant l'obtention du label Minergie P. Cette demande pourra être faite ultérieurement.

#### 4. Coût de construction du bâtiment

CFC	Désignation	HT	TTC
1	Travaux préparatoires	247'400	267'500
2	Bâtiment	5'721'100	6'161'100
4	Aménagements extérieurs	48'000	51'800
5	Frais secondaires	546'800	588'950
	<b>Total CFC 1-5</b>	<b>6'563'300</b>	<b>7'069'350</b>

Le devis général consolidé est annexé au présent préavis.

#### 5. Récapitulatif des coûts de l'ensemble du projet (TTC)

A	Préavis 09/2019, démolition bâtiment Contesse	240'650.-
B	Préavis 04/2019, concours architecte, mise à l'enquête	450'000.-
C	Préavis 20/2020, devis général sur base soumissions	300'000.-
D	Devis général de construction	7'069'350.-
	<b>Coût global bâtiment Plant Robert</b>	<b>8'060'000.- TTC</b>

Le montant nécessaire à la finalisation du bâtiment Plan Robert est ainsi de CHF 7'069'350.- TTC.

#### 6. Calendrier intentionnel

Octroi du crédit d'ouvrage	juin 2021
Adjudications	juillet 2021
Contrats avec les entreprises	août 2021
Travaux spéciaux	septembre 2021
Gros œuvre	octobre 2021 - avril 2022
Réalisation de la rampe d'accès	octobre 2021 - février 2022
Mise en service rampe d'accès	février 2022
Second œuvre	avril - août 2022
Aménagements intérieurs	août- décembre 2022
Aménagements extérieurs	été 2022
Mise en service	janvier 2023

## **Conclusions**

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

### **le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux**

vu le préavis N° 16/2021 de la Municipalité du 10 mai 2021 ;  
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'autoriser la Municipalité à entreprendre la construction du bâtiment Plant-Robert, sis au chemin de Courseboux 2 à Cully ;**
- 2. de lui accorder à cet effet un crédit d'investissement total de CHF 7'069'350 TTC destiné à la construction dudit bâtiment ;**
- 3. d'amortir l'investissement relatif au bâtiment sur une durée de trente ans, à partir de 2023 ;**
- 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 lundi 10 mai 2021

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz Guignet

Annexes : devis général consolidé  
plans de situation, plans des étages, coupes et façades

/ **Devis général consolidé**  
**Récapitulatif**

CFC	Désignation	HT	TTC	
1	Travaux préparatoires	247 400	267 500	3.8%
2	Bâtiment	5 721 100	6 161 100	87.2%
4	Aménagements extérieurs	48 000	51 800	0.7%
<b>Total CFC 1-4</b>		<b>6 016 500</b>	<b>6 480 400</b>	<b>91.7%</b>
5	Frais secondaires	546 800	588 950	8.3%
<b>Total CFC 1-5</b>		<b>6 563 300</b>	<b>7 069 350</b>	<b>100.0%</b>

/ **Éléments compris**

CFC 411 - Accès façade Ouest pour entretien  
CFC 542 - Frais de financement  
CFC 569 - Participation aux équipements du Plateau de la Gare  
CFC 583 - Divers et imprévus

/ **Éléments non compris**

CFC 0 - Terrain  
CFC 113 – Assainissement de sites contaminés  
CFC 55 – Prestations du maître de l'ouvrage  
CFC 17-201-211 – Rampe parking  
Subvention photovoltaïque

/ **Bases :**

Plans d'appels d'offres  
Panneaux photovoltaïques autofinancés  
Admis la réalisation simultanée de la rampe de parking et de la dalle sur rampe

/ **Paramètres**

CFC avec \* signifie soumission rentrée, soit au moins 80% du total cfc 1-4 (hors honoraires et frais)  
Taux de TVA en vigueur : 7.7%  
Divers et imprévus, 4.5% sur le cfc 2 (hors honoraires)  
Degré de précision, SIA 102 : ±10%  
Indice suisse des prix de la construction, région lémanique (VD, VS, GE), construction de bâtiment à plusieurs logements :  
Base : 100.0\_octobre 2015 // Cours : 100.6\_octobre 2020

/ **Devis général consolidé**  
**CFC 2 chiffres**

CFC	Désignation	HT	TTC	
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>247 400</b>	<b>267 500</b>	<b>3.8%</b>
10	Relevés, études géotechniques	10 000	10 800	0.2%
11	Déblaiement, préparation du terrain*	48 700	52 500	0.7%
13	Installations de chantier en commun	71 100	76 600	1.1%
15	Adaptation du réseau de conduites existant*	11 200	12 000	0.2%
17	Travaux spéciaux de génie civil*	95 400	102 700	1.5%
19	Honoraires	11 000	12 900	0.2%
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>5 721 100</b>	<b>6 161 100</b>	<b>87.2%</b>
20	Excavation*	262 000	282 200	4.0%
21	Gros œuvre 1*	1 965 500	2 116 800	29.9%
22	Gros œuvre 2	684 200	736 800	10.4%
23	Installations électriques*	253 800	273 300	3.9%
24	Installations CVC, automatismes du bâtiment*	407 800	439 000	6.2%
25	Installations sanitaires	496 400	534 400	7.6%
26	Installations de transport, installations de stockage*	37 900	40 800	0.6%
27	Aménagements intérieurs 1	684 900	737 700	10.4%
28	Aménagements intérieurs 2	375 300	404 300	5.7%
29	Honoraires	553 300	595 800	8.4%
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>48 000</b>	<b>51 800</b>	<b>0.7%</b>
41	Construction	30 000	32 400	0.5%
46	Tracés	18 000	19 400	0.3%
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>546 800</b>	<b>588 950</b>	<b>8.3%</b>
51	Autorisations, taxes	80 000	86 200	1.2%
52	Documentation et présentation	33 600	36 200	0.5%
53	Assurances	10 800	11 600	0.2%
54	Financement à partir du début des travaux	55 700	60 000	0.8%
56	Frais secondaires divers	140 000	150 800	2.1%
58	Réserves pour imprévus	226 700	244 150	3.5%
<b>1-5</b>	<b>Total</b>	<b>6 563 300</b>	<b>7 069 350</b>	<b>100.0%</b>

/ **Devis général consolidé**  
**CFC 3-4 chiffres**

CFC	Désignation	HT	TTC
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>247 400</b>	<b>267 500</b>
<b>10</b>	<b>Relevés, études géotechniques</b>	<b>10 000</b>	<b>10 800</b>
101	Relevés	10 000	10 800
101.5	Relevés du bâti	10 000	10 800
<b>11</b>	<b>Déblaiement, préparation du terrain*</b>	<b>48 700</b>	<b>52 500</b>
112	Démolitions*	48 700	52 500
112.1	Démolitions enrobé, murets, fondations*	48 700	52 500
<b>13</b>	<b>Installations de chantier en commun</b>	<b>71 100</b>	<b>76 600</b>
136	Frais d'énergie et d'eau, etc.	28 000	30 200
138	Tri des déchets de chantier	43 100	46 400
<b>15</b>	<b>Adaptation du réseau de conduites existant*</b>	<b>11 200</b>	<b>12 000</b>
151	Terrassements*	3 000	3 200
152	Canalisations*	8 200	8 800
<b>17</b>	<b>Travaux spéciaux de génie civil*</b>	<b>95 400</b>	<b>102 700</b>
174	Ancrages*	95 400	102 700
<b>19</b>	<b>Honoraires</b>	<b>11 000</b>	<b>12 900</b>
197	Spécialistes	11 000	12 900
197.1	Géologue, géotechnicien	11 000	12 900
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>5 721 100</b>	<b>6 161 100</b>
<b>20</b>	<b>Excavation*</b>	<b>262 000</b>	<b>282 200</b>
201	Fouilles en pleine masse*	262 000	282 200
201.0	Installations de chantier*	57 000	61 400
201.1	Terrassements*	205 000	220 800
<b>21</b>	<b>Gros œuvre 1*</b>	<b>1 965 500</b>	<b>2 116 800</b>
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie*	1 775 200	1 911 800
211.0	Installations de chantier*	238 200	256 500
211.1	Échafaudages*	34 800	37 500
211.4	Canalisations intérieures*	88 600	95 400
211.5	Béton et béton armé*	1 410 500	1 519 100
211.6	Maçonnerie*	3 100	3 300
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie*	11 500	12 400
212.2	Éléments préfabriqués en béton*	11 500	12 400
214	Construction en bois*	178 800	192 600
214.1	Charpente*	178 800	192 600
<b>22</b>	<b>Gros œuvre 2</b>	<b>684 200</b>	<b>736 800</b>
221	Fenêtres, portes extérieures	253 600	273 100
221.1	Fenêtres en bois-métal*	199 200	214 500
221.6	Portes extérieures en métal	54 400	58 600
222	Ferblanterie*	84 200	90 700
224	Couverture*	219 200	236 000
224.0	Couvertures toitures inclinées*	109 400	117 800
224.1	Couches d'étanchéité toitures plates*	74 000	79 700
224.2	Vitrages dans toitures inclinées*	4 200	4 500
224.3	Vitrages dans toitures plates*	31 600	34 000



**C L Y - B E R \_ P L A N T R O B E R T**

Commune de Bourg-en-Lavaux

Immeuble mixte de 16 logements

225	Étanchéités et isolations spéciales	27 400	29 600
225.4	Revêtements coupe-feu	27 400	29 600
227	Traitements des surfaces extérieures	14 200	15 200
227.1	Peintures extérieure	14 200	15 200
228	Dispositifs extérieurs de fermeture, équipements de protection contre le soleil	85 600	92 200
228.3	Stores en toile	85 600	92 200
<b>23</b>	<b>Installations électriques*</b>	<b>253 800</b>	<b>273 300</b>
231	Équipements à courant fort*	21 700	23 400
232	Installations à courant fort*	184 600	198 800
233	Lumières*	18 200	19 600
235	Appareils à courant faible*	1 700	1 800
236	Installations à courant faible*	15 700	16 900
237	Automatismes du bâtiment*	7 800	8 400
238	Installations provisoires*	4 100	4 400
<b>24</b>	<b>Installations CVC, automatismes du bâtiment*</b>	<b>407 800</b>	<b>439 000</b>
242	Production de chaleur*	38 800	41 800
243	Distribution de chaleur*	74 700	80 500
244	Installations de ventilation et de conditionnement d'air*	242 100	260 700
245	Distribution de froid*	52 200	56 000
<b>25</b>	<b>Installations sanitaires</b>	<b>496 400</b>	<b>534 400</b>
250	Installations communes*	4 200	4 500
251	Appareils sanitaires courants*	104 000	112 000
252	Appareils sanitaires spéciaux*	7 600	8 200
253	Appareils d'alimentation et d'évacuation*	9 500	10 200
254	Conduites sanitaires*	175 900	189 400
255	Isolations*	25 200	27 100
258	Équipements de cuisine	170 000	183 000
<b>26</b>	<b>Installations de transport, installations de stockage*</b>	<b>37 900</b>	<b>40 800</b>
261	Ascenseurs*	37 900	40 800
<b>27</b>	<b>Aménagements intérieurs 1</b>	<b>684 900</b>	<b>737 700</b>
271	Plâtrerie*	262 900	283 100
271.0	Crépis et enduits intérieurs*	59 700	64 300
271.1	Construction à sec*	203 200	218 800
272	Ouvrages métalliques	222 000	239 200
272.0	Portes intérieures en métal	57 000	61 400
272.1	Éléments préfabriqués en métal	13 000	14 000
272.2	Ouvrages métalliques courants	152 000	163 800
273	Menuiserie en bois	173 200	186 600
273.0	Portes intérieures	113 000	121 800
273.1	Armoires encastrées, placards, étagères, etc.	28 400	30 600
273.2	Vitrages intérieurs	15 400	16 600
273.3	Menuiserie courante	16 400	17 600
275	Systèmes de verrouillage	13 800	14 800
277	Cloisons en éléments	13 000	14 000
277.2	Cloisons fixes	13 000	14 000
<b>28</b>	<b>Aménagements intérieurs 2</b>	<b>375 300</b>	<b>404 300</b>
281	Revêtements de sol	171 100	184 300
281.0	Chapes*	57 500	61 900
281.2	Revêtements de sol en matières synthétiques, textiles, etc.	95 800	103 200
281.6	Carrelages	17 800	19 200
282	Revêtements de paroi	108 600	117 000
282.1	Papiers peints et revêtements similaires	60 000	64 600
282.6	Revêtements de paroi en carreaux	48 600	52 400
283	Faux-plafonds	8 200	8 800
283.2	Faux-plafonds en métal	8 200	8 800
285	Traitements des surfaces intérieures	44 400	47 800
285.1	Peinture intérieure	29 200	31 400
285.3	Traitement du bois intérieur	15 200	16 400
286	Assèchement d'ouvrage	10 000	10 800
287	Nettoyage du bâtiment	33 000	35 600

**C L Y - B E R \_ P L A N T R O B E R T**  
Commune de Bourg-en-Lavaux  
Immeuble mixte de 16 logements

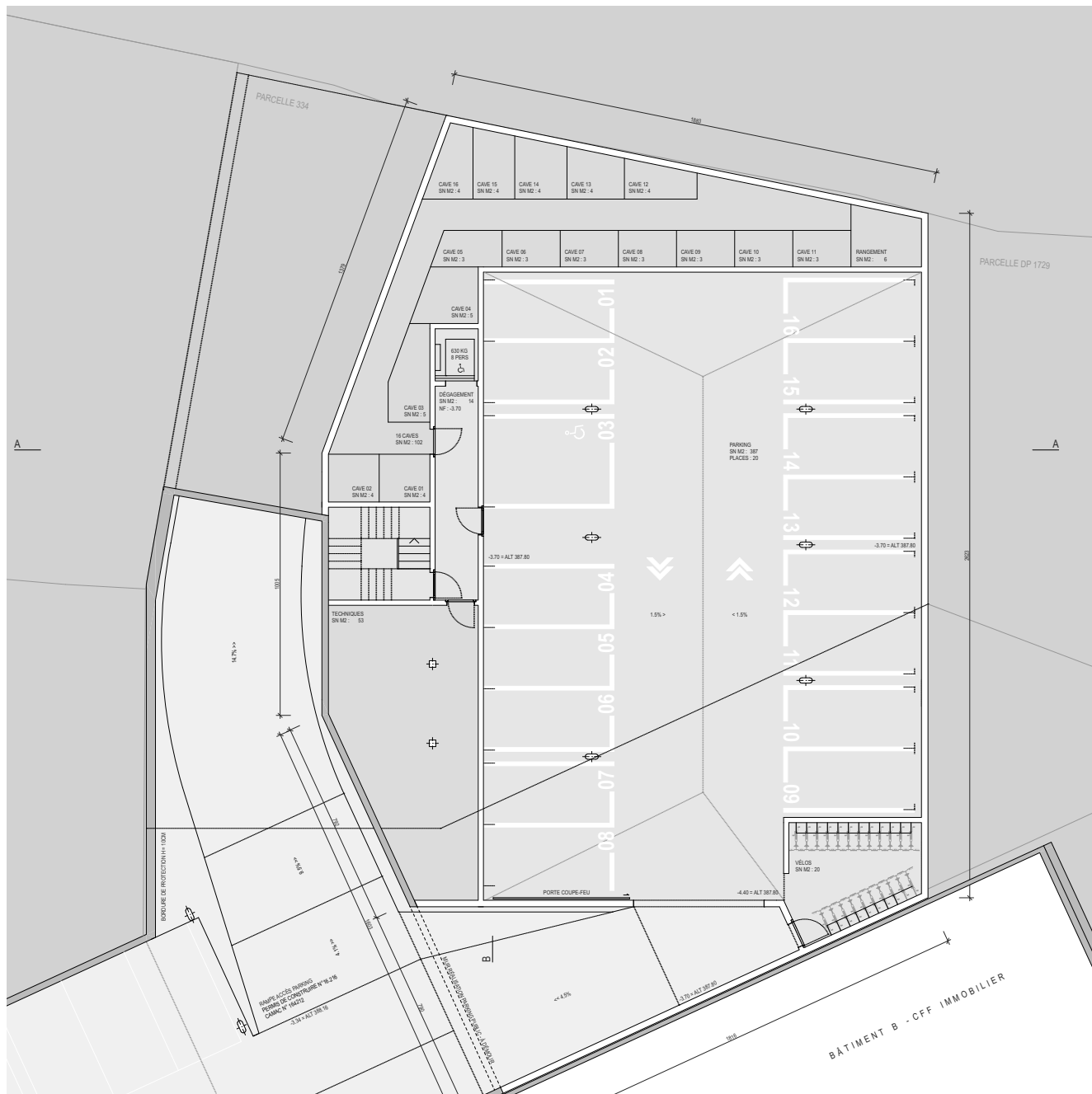
<b>29</b>	<b>Honoraires</b>	<b>553 300</b>	<b>595 800</b>
291	Architecte	396 300	426 800
292	Ingénieur civil	48 600	52 300
293	Ingénieur électricien	20 100	21 600
294	Ingénieur CVC	72 900	78 500
297	Spécialistes 1	10 000	10 800
297.0	Géomètre	5 000	5 400
297.4	Ingénieur en acoustique	5 000	5 400
298	Spécialistes 2	5 400	5 800
298.5	Ingénieur en protection incendie	5 400	5 800
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>48 000</b>	<b>51 800</b>
<b>41</b>	<b>Construction</b>	<b>30 000</b>	<b>32 400</b>
441	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	30 000	32 400
<b>46</b>	<b>Tracés</b>	<b>18 000</b>	<b>19 400</b>
463	Travaux de superstructure (chaussées, voies)	18 000	19 400
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>546 800</b>	<b>588 950</b>
<b>51</b>	<b>Autorisations, taxes</b>	<b>80 000</b>	<b>86 200</b>
511	Autorisations, taxes	37 000	39 800
512	Taxes de raccordement	43 000	46 400
512.0	Canalisations	5 000	5 400
512.1	Électricité	26 000	28 000
512.2	Communication	4 000	4 400
512.4	Eau	8 000	8 600
<b>52</b>	<b>Documentation et présentation</b>	<b>33 600</b>	<b>36 200</b>
521	Échantillons, essais de matériaux	5 000	5 400
522	Maquettes	5 000	5 400
523	Photos	5 000	5 400
524	Reproduction de documents, documents de planification	18 600	20 000
<b>53</b>	<b>Assurances</b>	<b>10 800</b>	<b>11 600</b>
532	Assurances pour travaux en cours	10 800	11 600
<b>54</b>	<b>Financement à partir du début des travaux</b>	<b>55 700</b>	<b>60 000</b>
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	55 700	60 000
<b>56</b>	<b>Frais secondaires divers</b>	<b>140 000</b>	<b>150 800</b>
566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	5 000	5 400
568	Panneaux publicitaires	5 000	5 400
569	Frais de participation aux équipements du Plateau de la Gare	130 000	140 000
<b>58</b>	<b>Provisions et réserves</b>	<b>226 700</b>	<b>244 150</b>
583	Réserves pour imprévus	226 700	244 150
	<b>Total</b>	<b>6 563 300</b>	<b>7 069 350</b>

**C L Y - B E R \_ P L A N T R O B E R T**  
Commune de Bourg-en-Lavaux  
Immeuble mixte de 16 logements

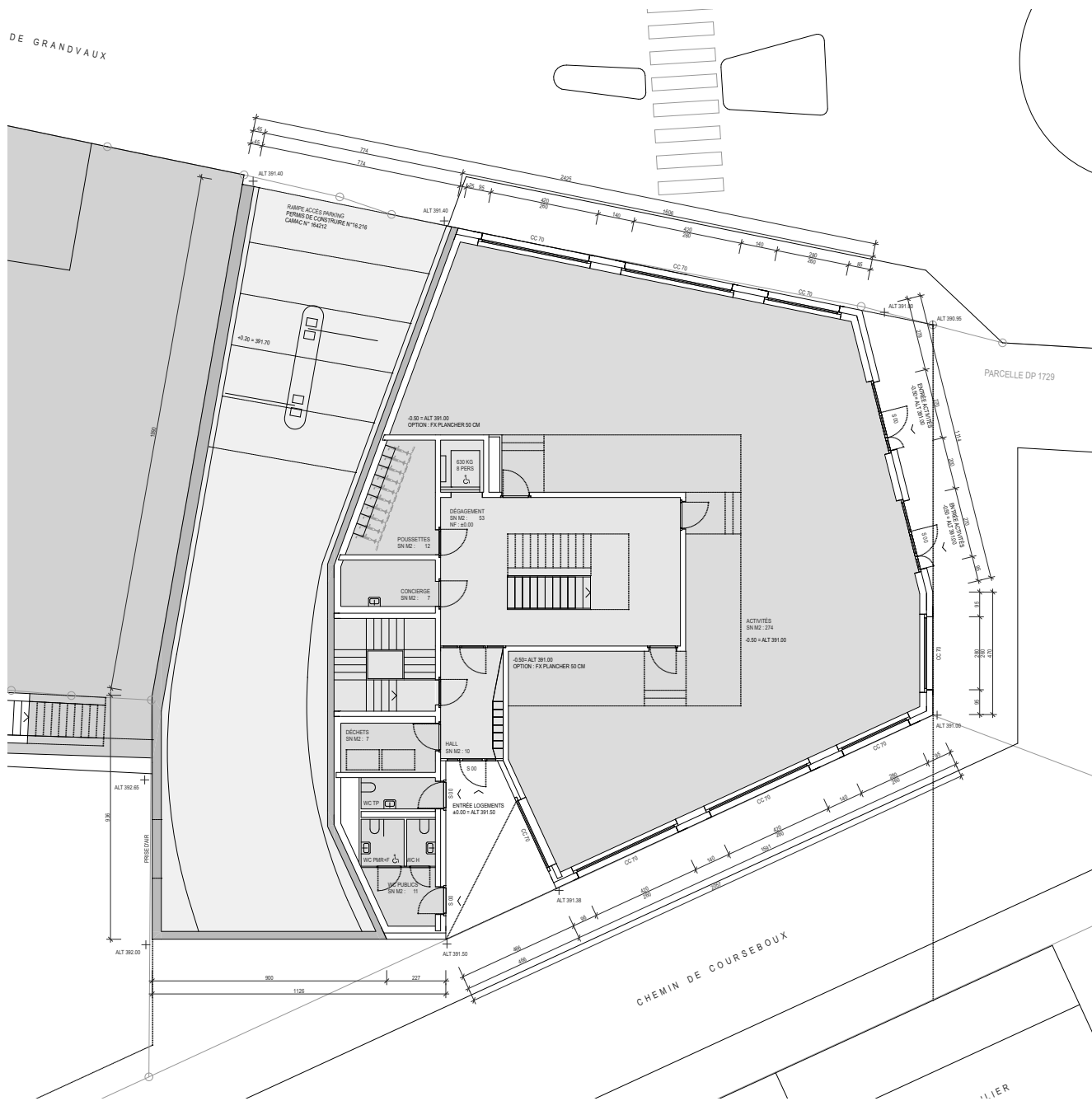
**/ Situation, plans, coupes, façades**



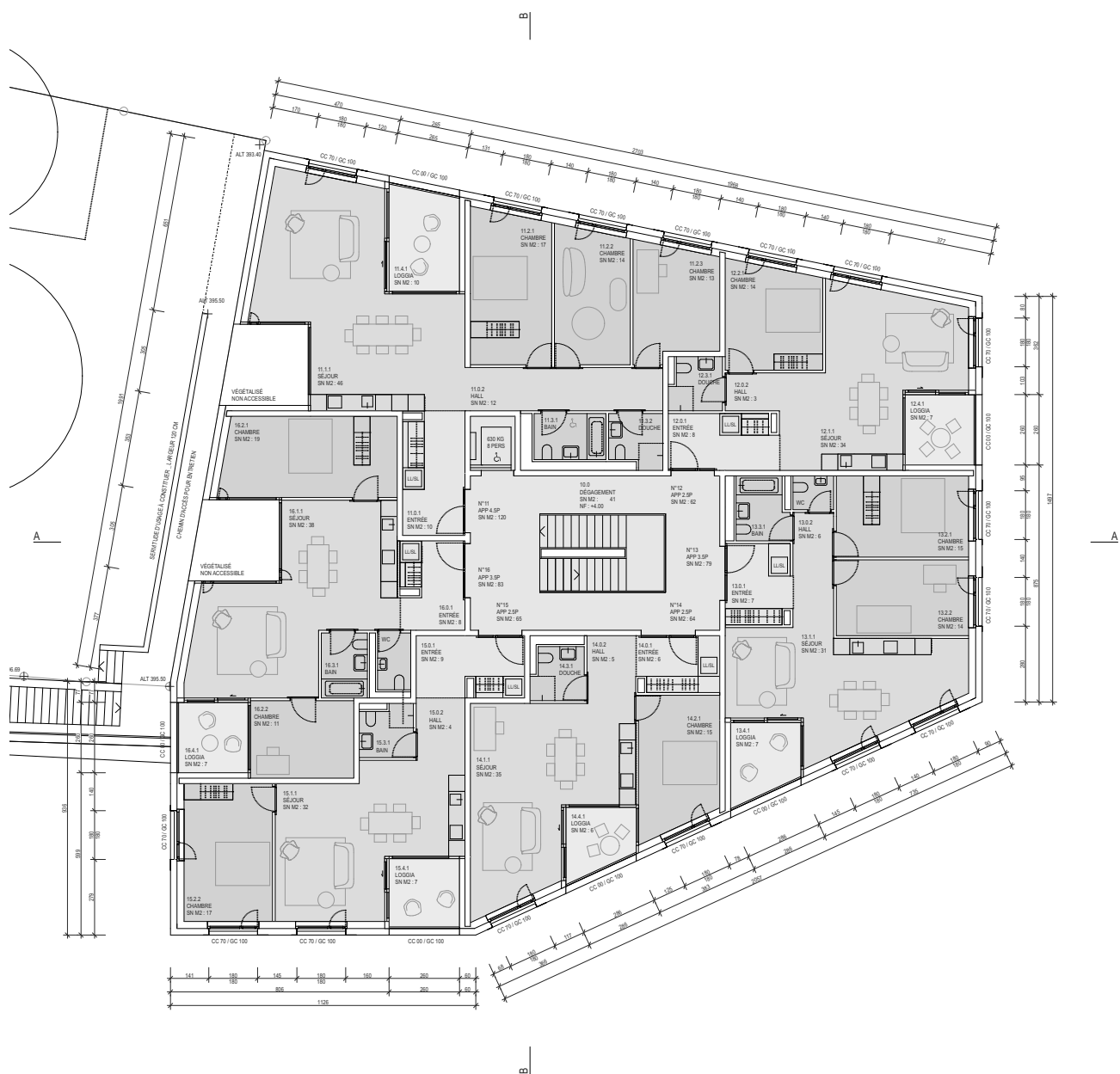
/ **Sous-sol**



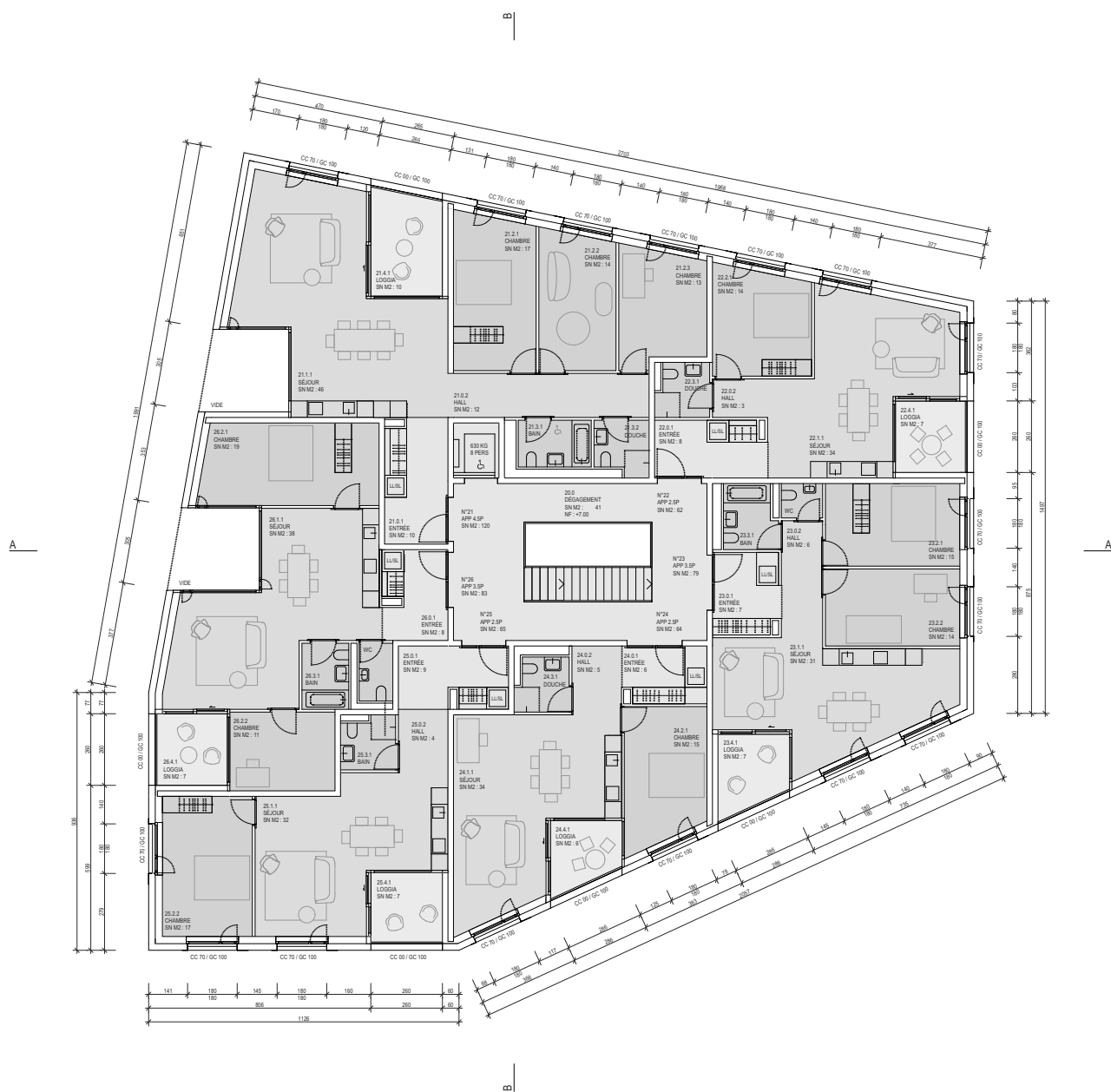
**/ Rez-de-chaussée**



**/ Niveau 1**



/ Niveau 2

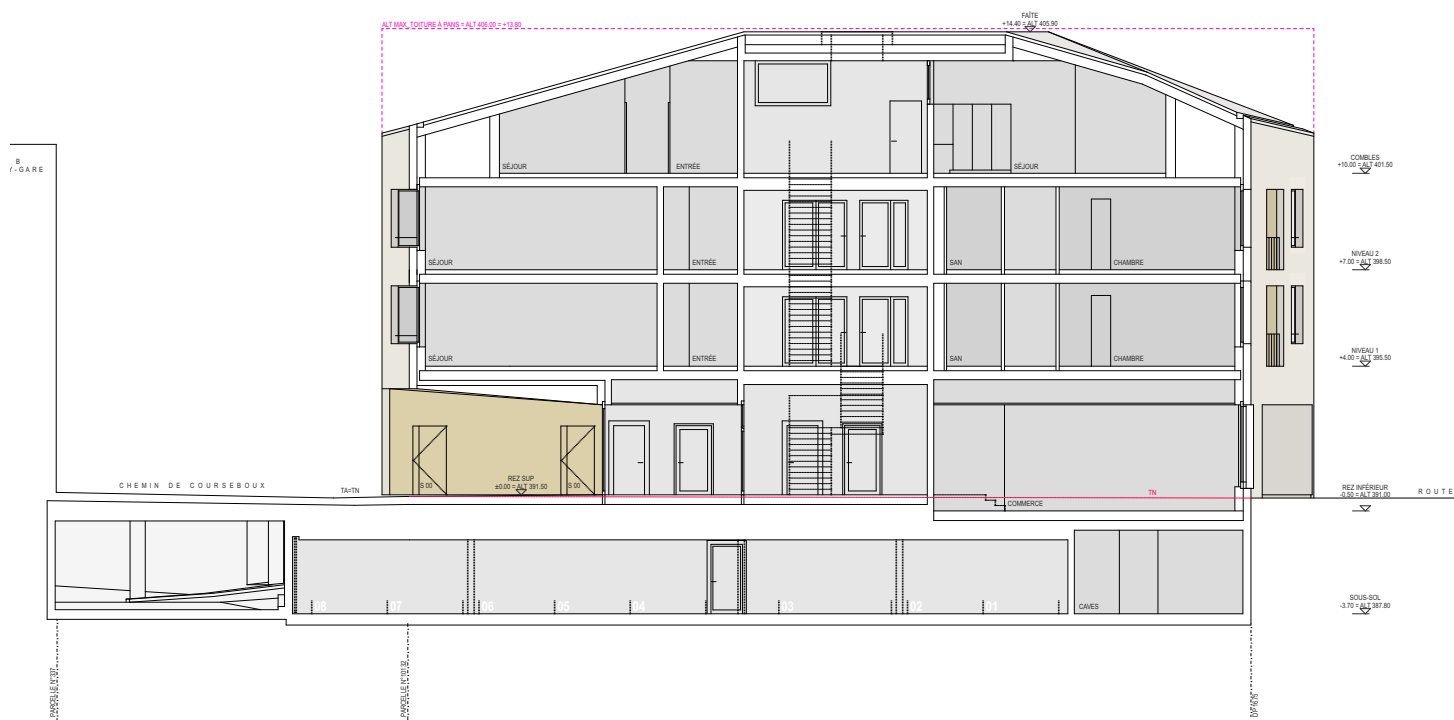
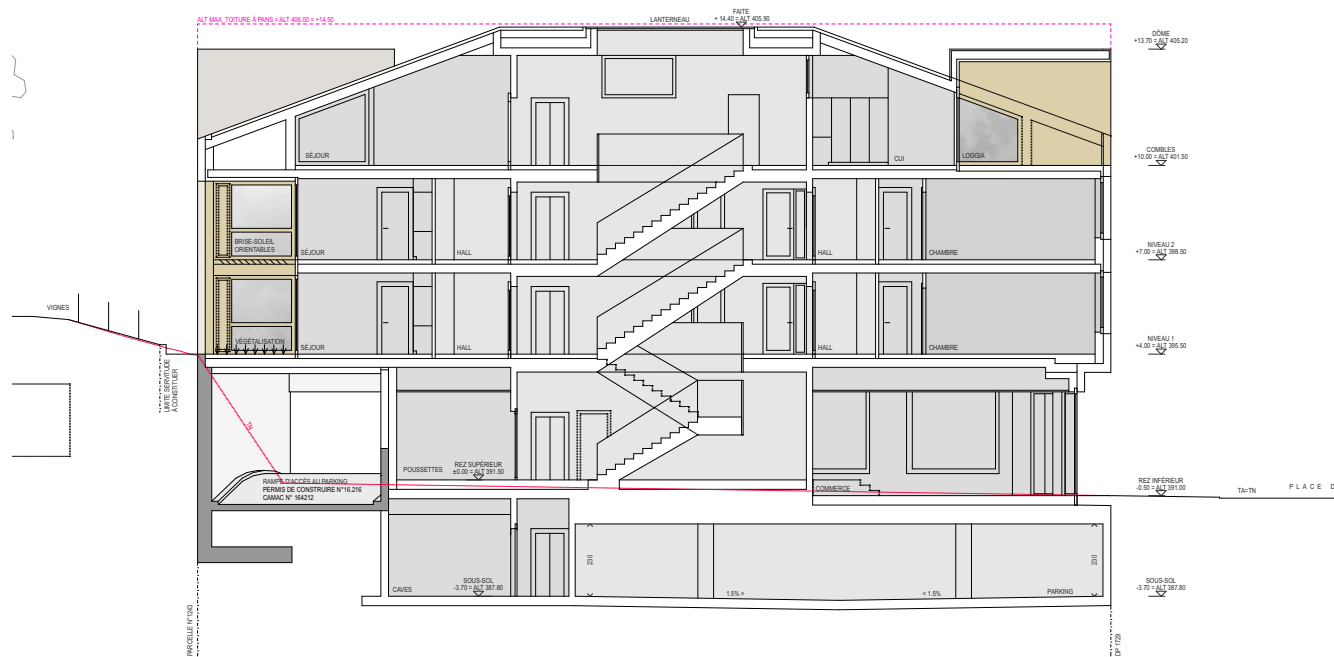






**C L Y - B E R \_ P L A N T R O B E R T**  
 Commune de Bourg-en-Lavaux  
 Immeuble mixte de 16 logements

**/ Coupes AA et BB**



**C L Y - B E R \_ P L A N T R O B E R T**  
 Commune de Bourg-en-Lavaux  
 Immeuble mixte de 16 logements

**/ Façades Nord et Ouest**



**/ Façades Sud et Est**

