

RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC SUR LE PRÉAVIS 09/2025 :

Immeuble Grand'Rue 1 à Grandvaux – crédit d'étude pour la rénovation énergétique, la création d'un appartement, de WC mixtes et d'un espace kitchenette au 1er étage et transformation du sous-sol pour recevoir les installations techniques du futur chauffage à distance ou d'une centrale de chauffe

Monsieur le Président, Mesdames les conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission ad hoc composée de Mme Annigna Gerig, premier membre, M. Jonas Cuénoud, M. Jean-Christophe Dunant, Mme Jane Potin et M. Mark Silverstein, s'est réunie le 27 mai 2025 à 18h30 dans le bâtiment de l'administration communale à Cully. Les commissionnaires remercient Mme Evelyne Marendaz-Guignet, Municipale, et M. Baptiste Jaquet de leur présence et de leur disponibilité pour répondre aux questions formulées en séance et l'envoi d'informations complémentaires suite à celle-ci. La commission ad hoc a visité le bâtiment le 2 juin 2025 pour comprendre la configuration des lieux.

1 Objet du préavis

Le préavis 09/2025 propose la rénovation énergétique de l'immeuble Grand'Rue 1 à Grandvaux, conformément au programme de législation, le PECC (Plan énergie et climat communal à l'horizon 2030), et contribuant ainsi à la mise en conformité énergétique du patrimoine bâti de la commune. À l'intérieure dudit bâtiment, au premier étage, le préavis propose la transformation de locaux commerciaux en un appartement de 3 pièces, visant à atténuer la pénurie de logements actuelle dans la commune. Toujours à l'intérieur dudit bâtiment, au sous-sol, le préavis propose en anticipation des futurs besoins en locaux techniques d'un éventuel chauffage à distance ou centrale de chauffe pour les immeubles communaux du bourg de Grandvaux, de supprimer le réfrigérateur-congélateur communal arrivant en fin de vie.

2 Précisions apportées au préavis

2.1 Rénovation enveloppe pour mise en conformité énergétique

À notre demande, Mme E Marendaz nous a remis le «Rapport de Conseil CECB Plus (Certificat énergétique cantonal des bâtiments), effectué par la société CVtec à Bulle, mandatée par la Commune de Bourg-en-Lavaux. Ce rapport, établi en date du 21.06.2024, suite à une visite technique du 29.08.2023, décrit l'état du bâtiment et donne des recommandations d'améliorations. Il en résulte que l'efficacité du bâtiment ainsi que les émissions directes de CO₂, reçoivent la plus mauvaise note G. Le Rapport propose trois variantes de rénovation. Mme Marendaz nous précise avoir retenu la variante C dans

laquelle il est recommandé de procéder à une isolation des murs en moellons avec du crépis isolant extérieur 4 cm, un changement de toutes les fenêtres du bâtiment par des vitrages triples de dernière génération, l'installation d'une PAC raccordée sur le réseau d'énergie de la commune, l'installation photovoltaïque de 28m² et une isolation des toitures en pente par l'extérieur pour un $U=0.15$. Cette variante permet de passer l'enveloppe du bâtiment en classe C (selon le rapport CECB) et d'améliorer grandement la classe énergétique de l'efficacité globale du bâtiment.

2.2 Projet création d'un appartement - transformation d'affectation

Un bâtiment d'origine datait de 1780, mais il a été reconstruit en 1864 et réaménagé. Il n'est pas classé comme « immeuble » mais habitation simple (par opposition à immeuble qui représente des enjeux plus contraignants en matière de protection d'incendie et d'assurance). Son affectation est mixte : administration (Cat. III), à 72 % en proportion et habitat individuel (Cat. II), à 28 % en proportion. Historiquement le bâtiment abritait l'école de la commune de Grandvaux et par la suite l'administration communale de Grandvaux. L'habitat individuel se situe au 2^{ème} et dernier étage. Un large escalier ouvert au milieu du bâtiment relie tous les étages et se termine dans l'habitat individuel dans les combles. Cet escalier confère au bâtiment un caractère typiquement administratif. Au rez-de-chaussée supérieur, le bâtiment abrite les activités de la Maison de couture Cételle, ainsi que les bureaux de la Fondation Cong SA, qui gère les droits artistiques de Hugo Pratt. Au 1^{er} étage, le bâtiment abrite le bureau de la Fondation Jan et Oscar, un petit local (pièce vide et inutilisée actuellement) et, attendant, à titre temporaire, le Centre de Yoga Tila Yoga & Soins. C'est précisément ces deux derniers espaces que le préavis propose de réaménager en appartement de 3 pièces à 70m². La Municipale nous informe que la commune de Bourg-en-Lavaux de par son relativement grand parc immobilier est surveillée de près puisque la commune se trouve dans une zone de pénurie de logement. Avec la transformation d'affectation en créant un seul appartement, la Municipalité aimerait diminuer cette pénurie. La création de WC mixtes et d'une kitchenette sur le même étage servirait les besoins du bureau de la Fondation Jan et Oscar. Or la création d'une kitchenette et de WC mixtes, telle que proposée par le Préavis, pourrait ainsi servir tout l'étage, y compris les futurs occupants des espaces actuellement vides. Nous attirons l'attention qu'en cas d'aménagement d'un appartement supplémentaire à ce 1^{er} étage il y aurait mixité d'affectations sur un même étage. La commission formule ses réserves concernant l'affectation en conseillant à la Municipalité d'étudier l'opportunité d'une affectation plus appropriée, tout en conservant un revenu locatif proportionnel à l'affectation souhaitée.

2.3 Transformation Sous-sol

Actuellement, le bâtiment abrite au sous-sol côté ouest, l'unité réfrigérateur-congélateur communale. L'unité est composée de casiers qui sont loués par les habitants de la commune et sert aux vignerons et au caveau Corto lors de leurs manifestations. Il y a aussi une cave qui est actuellement utilisée par les locataires de l'habitat individuel se situant au dernier étage

du bâtiment. Cette cave affiche une température plutôt élevée, chauffée par la chaleur générée de l'unité réfrigérateur-congélateur. Le préavis propose, vu la vétusté de l'unité réfrigérateur-congélateur, son abolition en faveur d'un local technique pour le futur chauffage à distance, la future PAC air-eaux. Le restaurant Tout un Monde, la Grande Salle, le Logis du monde, ainsi que le bâtiment à la Grand'Rue 1 sont alimentés par un chauffage central. Le Temple actuellement est chauffé à l'électricité (hors-gel). Toujours au sous-sol côté ouest, le bâtiment abrite l'ancien caveau des vignerons de Grandvaux. Depuis l'inauguration du Caveau Corto, un lieu moderne et vitré pour mieux apprécier le paysage de Lavaux, les vignerons du village n'utilisent plus le Caveau historique à la Grand'Rue 1. Ainsi c'est la Fondation pour la Conservation de la Maison Buttin-de-Loës, qui, lors de ses travaux de rénovation-transformation de la Maison Buttin-de-Loës, s'est proposée, à ses frais entièrement, de créer une ouverture pour faire communiquer sa salle avec le Vieux Pressoir et le caveau historique de Grandvaux permettant la pérennité du caveau en le proposant à la location en tant qu'annexe lors de nombreux événements qui ont lieu à la Maison Buttin-de-Loës. Le préavis propose la transformation du caveau en caves individuelles pour l'utilisation des futurs locataires, y compris pour y stocker leurs vélos.

2.4 Position Cofin (aspects financiers)

La Cofin rédige son propre rapport pour ce préavis 09/2025.

2.5 Position de la commission ad hoc

La commission ad hoc, à l'unanimité salue la volonté de mise en conformité de l'enveloppe du bâtiment telle que proposée. La commission ad hoc, à l'unanimité moins une abstention, reconnaît que l'abolition de l'unité réfrigérateur-congélateur est pragmatique puisque une rénovation avec l'installation d'un système d'alarme en cas de panne serait trop onéreuse. La commission ad hoc, n'est pas d'accord avec la transformation du caveau historique en caves et espace pour stockage de vélos pour les locataires du bâtiment. La commission ad hoc estime que la valeur de ce patrimoine historique, c'est-à-dire un caveau en parfait état avec un plafond à 4m, avec une entrée qui est composée d'une rampe raide à l'extérieur et d'escaliers de 12 marches à l'intérieur ne s'y prête pas. En plus de cela, l'usage qu'en fait la Fondation pour la Maison Buttin-de-Loës justifie largement son existence. A la suite d'une réunion tenue le mardi 17.06.2025 entre le Conseil de la Fondation pour la Conservation de la Maison Buttin-de-Loës et Mme Marendaz, représentant la Municipalité, il a été décidé qu'il resterait tel quel et ne fait plus partie du préavis. La commission ad hoc, à l'unanimité, pense qu'il n'est pas judicieux de transformer des locaux administratifs en un appartement de 3 pièces (habitat individuel) dans ce bâtiment de par son historique, sa typicité et son emplacement stratégique (donnant sur la place/croisement centrale) offrant une visibilité à tout occupant. La commission ad hoc demande à la Municipalité de réétudier son affectation. Une utilisation du type administratif, commerciale ou professionnelle se prêterait mieux au lieu et stimulerait une dynamique au coeur du vieux bourg de Grandvaux.

3 Conclusions

*Sur la base de l'entretien avec la Municipale en charge, de l'étude approfondie du préavis, de la visite dudit bâtiment et des discussions qui en ont suivi, la Commission ad hoc, à l'unanimité de ses membres présents, estime que la rénovation **énergétique** proposée du bâtiment à la Grand'Rue 1 à Grandvaux est parfaitement justifiée. La commission ad hoc souhaite cependant formuler un amendement :*

Modifier le texte de conclusion du préavis qui contient une erreur, comme suit :

*« ...d'octroyer à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 120'000.- TTC pour la rénovation **énergétique** et transformation de l'immeuble sis Grand'Rue 1 à Grandvaux ; ».*

Cet amendement consiste à ajouter le terme « énergétique » manquant, dans la conclusion. L'absence du terme énergétique n'est pas volontaire et relève d'une imprécision /raccourci de la part de la Municipalité.

D'autre part elle propose :

- 1. de conserver l'ancien caveau des vigneron de Grandvaux dans son état.*
- 2. d'utiliser les locaux disponibles au 1^{er} étage pour des espaces à louer à des fins associatives, commerciales ou artisanales.*

En conclusion

La commission ad hoc, à l'unanimité, recommande en conséquence au Conseil Communal de Bourg-en-Lavaux d'accepter le préavis N° 09/2025 amendé comme suit :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 120'000.- TTC pour la rénovation énergétique et transformation de l'immeuble sis Grand'Rue 1 à Grandvaux;*
- 2. 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).*

Grandvaux, le 20 juin 2025

La commission ad hoc :

Annigna Gerig (rapporteuse)

Jonas Cuénoud

Jean-Christophe Dunant

Jane Potin

Mark Silverstein