



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° 10/2021

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



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,

Contexte

Le patrimoine financier¹ est aujourd'hui constitué de 31 bâtiments et 5 refuges dont la valeur ECA s'élève à CHF 57'000'000.-. Le patrimoine administratif² comporte lui 19 édifices pour une valeur ECA d'environ CHF 75'000'000.- et 45 bâtiments dits de services parmi lesquels se trouvent deux grandes catégories de biens : les ouvrages concernant l'eau potable et les eaux usées, d'une valeur de CHF 16'000'000.-, et les biens tels la buvette, les parkings, locaux de dépôt, wc publics, capites, etc. pour une valeur de CHF 11'000'000.-. La valeur ECA totale de la partie administrative de notre patrimoine est ainsi évaluée à CHF 102'000'000.-.

Dans la communication 01/2015, la Municipalité a dressé un inventaire exhaustif de son parc immobilier. En 2019, dans une nouvelle communication écrite (05/2019), la Municipalité informait le Conseil communal sur sa stratégie et ses objectifs pour gérer le patrimoine bâti communal. Elle y précisait avec quels critères elle fixe ses priorités et les démarches qu'elle s'engage à mettre en œuvre pour préparer les prises de décision. Ces points demeurent valables.

La communication de 2019 proposait un premier calendrier de travail qui devait faire l'objet d'un rapport annuel sur l'état de sa réalisation. Ce dernier point n'a pas été tenu en 2020. La présente communication a pour but de présenter l'état de réalisation et le programme prévu pour 2022 et en partie pour 2023.

L'état parfois très vétuste de certains bâtiments est en partie lié au fait que pendant la préparation de la fusion, les communes ont un peu moins investi et avaient moins de temps pour suivre des chantiers et que la nouvelle commune a d'abord dû mettre de l'énergie pour s'organiser. Ensuite, est venu le moment de faire avancer et se réaliser les projets des Fortunades et du nouveau quartier du plateau de la gare à Cully. Ces dossiers ont largement mobilisé les forces au sein de l'administration et de la Municipalité. Il n'est donc pas étonnant de se trouver dans une phase d'investissement dans les bâtiments de la commune, notamment pour assurer leur mise aux normes énergétiques comme prévu dans la planification énergétique territoriale.

Les collèges font partie du patrimoine bâti communal et sont compris dans la valeur ECA de 102 millions. Ils sont propriétés de la Commune, mais réservés à l'usage exclusif de l'ASCL. Leur financement (construction, rénovation) est réparti entre les différents membres de l'ASCL et décidé d'entente avec l'ASCL.

¹ Le patrimoine financier comprend les bâtiments qui peuvent être aliénés sans nuire à l'exécution des tâches publiques.

² Le patrimoine administratif comprend les biens publics servant directement, par leur usage, à l'exécution des tâches publiques. Ils ne peuvent être vendus ou cédés sans avoir une incidence sur les intérêts publics.



Pour rappel, le produit de la vente de la parcelle sise sur le plateau de la gare de Cully sera destiné à la rénovation énergétique du patrimoine communal.

Problématique

Le territoire de la commune subit une très forte pression sur le terrain à bâtir et la rareté de ce bien provoque une hausse considérable de son prix et donc des loyers. A ce sujet, il faut se rappeler que les communautés vivantes et dynamiques sont souvent des communautés très mixtes ou les différents milieux sociaux et couches de population se côtoient. La politique urbanistique est un outil important pour assurer cette mixité. Vu sa taille, le patrimoine immobilier de la commune a un rôle certain à jouer pour la mixité sociale et la mixité des activités.

En regard à ces observations, le patrimoine bâti doit pouvoir aussi apporter des rentrées financières dans le ménage communal qui sert au plus grand nombre des habitantes et habitants. Allier ces deux aspects dans un territoire protégé présentant peu de marge de manœuvre, mais exigeant en matière d'infrastructures, constitue un exercice délicat.

Actuellement, la Commune gère les locations de 52 logements du patrimoine financier et 11 logements du patrimoine administratif. Le règlement d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) définit le montant moyen maximal pour la catégorie « appartement à loyer abordable » ; pour notre région, il est fixé à CHF 240.- par m²/an. A titre d'exemple, un appartement de 3 pièces, d'environ 60 m², coûte sans les charges environ CHF 1'200.- par mois au locataire.

Parmi nos 63 logements actuels, seuls quatre d'entre eux sont loués à plus de CHF 240.- par m²/an. Un peu plus de 30 logements de la Commune sont loués entre CHF 60.- et CHF 200.- par m²/an. Le solde se situe entre CHF 200 et CHF 240.- par m²/an. Afin de favoriser la mixité sociale, le but n'est certes pas de rénover ou construire pour faire des appartements de luxe, mais d'envisager de cas en cas une adaptation selon les travaux entrepris.

La Commune louera les 16 appartements du chemin de Courseboux 2 (bâtiment Plant-Robert) à Cully en respectant le prix moyen maximal de CHF 240.-/m²/an et en donnant la priorité aux personnes résidant déjà dans la Commune ou y travaillant selon la charte validée avec le projet de construction.

En ce qui concerne les 22 appartements gérés par la Fondation Equitim (droit distinct et permanent de superficie, DDP), le prix moyen maximal est plafonné à CHF 300.-/m²/an. Au total, la Commune a une maîtrise sur le prix de location d'une centaine d'appartements situés sur son territoire.

La valeur ECA des deux patrimoines financier et administratif réunis s'élève à CHF 159 millions. L'entretien courant des ouvrages destinés à la gestion des eaux (16 mios) doit être assuré par les comptes régissant ces domaines. En règle générale, c'est la somme correspondant à environ 1 % de cette valeur qui doit être réservée chaque année pour



l'entretien du parc immobilier, soit dans notre cas un peu moins de 1,4 mio (1% de 159 – 16 mios). Dans les budgets de notre Commune, nous attribuons au total un peu moins de CHF 500'000.- par an pour l'entretien courant de l'ensemble du parc immobilier.

Objectifs visés

Les objectifs de la Municipalité tels que présentés dans la communication 05/2019 sont les suivants :

- L'état des bâtiments est amélioré et un programme de rénovation est tenu.
- Les aspects environnementaux, climatiques, urbanistiques et sociaux sont pris en compte dans les projets de rénovation et d'affectation.
- Les revenus tirés des bâtiments du patrimoine financier sont stables, voire améliorés.
- L'utilisation des bâtiments du patrimoine administratif prend en compte les besoins de la population et est optimale.

La planification énergétique territoriale établie pour notre Commune indique que l'atteinte des objectifs cantonaux en matière de politique climatique nécessite un taux de rénovation générale de 1,5% par année dans notre territoire. La rénovation de notre patrimoine doit activement contribuer à cet effort et être exemplaire.

Etat du programme de travail à fin 2021

Pendant la fin de 2020 et l'année 2021, les services internes dédiés aux bâtiments, y compris la conciergerie, ont été surchargés en raison de diverses absences pour cause de maladie puis de départ en retraite.

Par rapport au calendrier intentionnel annexé à la communication 2019, le bilan est le suivant :

- Cully, Auberge du Raisin et Davel 9 : les travaux sont terminés depuis le 2^{ème} semestre 2020 ; l'horloge n'est toutefois pas encore remise en état. La prochaine intervention structurelle pour le bâtiment de l'auberge concerne l'étanchéité de la terrasse en 2022.
- Aran, rue du Village 2 : les appartements sont terminés et en location depuis le 1^{er} mai 2021.
- Cully, Chemin de Courseboux 2 (ex-place de la Gare 6) : le chantier s'est ouvert en automne 2021. Ce retard de 4 mois est dû aux modifications qu'il fallut apporter au projet pour des raisons de voisinage. Le bâtiment sera mis en service au cours du premier semestre 2023. La rampe d'accès au parking souterrain sera prête et fonctionnelle le 15 mars 2022 au plus tard. Elle desservira le parking souterrain des numéros 7, 9 et 11 du chemin de Courseboux dès le mois d'avril 2022.
- Cully, trio Maison Jaune, route de Lausanne 2 et rue du Temple 17 : la Municipalité a abandonné au moins momentanément la perspective de rassembler toute l'administration dans le bâtiment de la rue du Temple 17. Depuis l'automne 2021, les



enfants scolarisés y sont reçus à midi et en fin de journée. A partir de la rentrée 2022, l'UAPE prendra place dans le bâtiment. Pendant l'année 2022, des aménagements intérieurs et dans le préau seront réalisés pour recevoir l'UAPE. La bibliothèque reste dans le bâtiment jusqu'à son déménagement à la rue du Temple 1.

- Cully, rue du Temple 1 : le concours d'architecture est lancé fin 2021- début 2022.
- Actualisation de l'étude concernant la réorganisation des infrastructures scolaires.

Parmi les dossiers planifiés pour étude, les modifications suivantes sont apportées :

- Chenaux, chemin de Bahyse 6 : en raison de la surcharge interne de travail, ce dossier est reporté en principe à 2023. Selon l'avancement des autres chantiers, il sera pris plus vite.
- Cully, C.-F. Ramuz 2, Vanel : l'ouverture du dossier est liée à l'avancement du dossier sur les bâtiments scolaires. Un report jusqu'en 2024-2025 semble pertinent.
- Cully, Vieux Stand : l'installation de la station de pompage dans le sous-sol du bâtiment n'est plus retenue par le contracteur Holdigaz. De ce fait, une réfection de ce bâtiment peut être reportée.
- Epesses, route de la Corniche 24, Maison de Commune : cet important dossier sera pris en main dès le début de 2022, tel que prévu initialement.
- Epesses, Maison de Watteville et son jardin, sentier des Vignes 1 : le bâtiment étant vide depuis l'été 2021, il ne s'agira plus seulement d'une étude, mais d'une réflexion sur l'usage à faire de ce bâtiment classé en note 2 au recensement architectural, puis de réaliser sa rénovation. L'étude de base a été portée au budget 2022 et un préavis fin 2022 devrait permettre de commencer les travaux en 2023.
- Grandvaux, route du Signal 81, collège des Monts : différents et relativement importants travaux d'entretien sont régulièrement faits dans l'urgence et sans plan d'ensemble. Une analyse de fond de la situation doit se faire et une décision devra être prise au plus vite quant à l'avenir de ce bien. Toutes les possibilités seront analysées. Le montant de l'étude de base est porté au budget 2022.
- Riex, route de la Corniche 22 : procéder à l'étude du bâtiment en 2023.
- Riex, rue du Collège 19, pas de changement dans la planification.
- Villette, chemin de Villette 26 : études non démarrées en raison de surcharge. Le bâtiment nécessite une rénovation complète.
- Aran, Crêt Chatelet : les discussions ont repris. Il est possible que les partenaires s'entendent pour valider les aspects fonciers pendant l'année 2022. Les études, concours et mise à l'enquête publique pourraient se dérouler entre 2023 et 2025. L'éventuelle réalisation ne peut pas être entrevue avant 2026 au plus tôt.

Programme 2022

La Municipalité reprend et accélère le rythme de rénovation et d'entretien de son patrimoine bâti. Sans augmenter les ressources en personnel, mais en prévoyant d'optimiser l'organisation de son service, la Municipalité a pris l'option de faire démarrer de manière ambitieuse la rénovation de son parc immobilier. Ceci a été réfléchi et discuté en fonction des ressources disponibles au sein de l'administration et de la Municipalité



ainsi que des chantiers déjà en cours. En règle générale, les ressources présentes ne permettent pas de suivre plus de trois chantiers importants en parallèle. Les priorités ont donc été fixées en fonction de l'ampleur potentielle des chantiers, mais aussi en fonction des procédures plus ou moins longues à ouvrir et à suivre (zonage, affectation, etc.). Un programme sera établi chaque année.

Outre ses ressources en personnel, la Municipalité prend en compte les perspectives financières liées au produit de la vente de la parcelle du plateau de la gare de Cully. Ceci permettant d'entrevoir des rénovations énergétiques dans l'ensemble du territoire communal.

Pour l'année 2022, le programme de travail suivant a été établi :

- Suivi du chantier du chemin de Courseboux 2, réalisation du concours d'architecture pour le bâtiment de la rue du Temple 1 et entretien courant.
- Mise en œuvre d'un mandat d'études parallèles (MEP) pour la réorganisation des infrastructures scolaires.
- Grandvaux, sécurisation et réaménagement de l'aire de jeu sise sur le parking du Bougnon.
- Programme cadre pour les édicules (installations sanitaires) dans l'ensemble du territoire communal (2022-2023 et suivantes).
- Revoir la mise à disposition de cinq refuges en forêt ; certains posent des problèmes récurrents qui mettent en question leur location (pas d'approvisionnement en eau, toilettes vétustes, etc.).
- Inventaire, diagnostic et politique de mise à disposition des petits locaux de stockage disponibles dans le territoire communal.

Etudes de base/faisabilité prévues en 2022 :

- Epesses, analyse et proposition éventuelle de réaffectation de la maison de Watteville au sentier des Vignes 1. Ce bien reçu en héritage ne peut pas être mis en vente. Faire démarrer les travaux nécessaires.
- Epesses, Maison de Commune, relancer les travaux préparatoires sur la base des dossiers déjà élaborés en 2016.
- Riex, analyse et développement du projet de rénovation de la maison Pl. R.-T. Bosshard. Ce bien étant situé dans un espace public d'importance, la Municipalité n'envisage pas de le vendre.
- Riex, analyse et développement de propositions pour l'avenir du collège de Riex, rue du Collège 19.
- Grandvaux, collège des Monts, analyse de la situation et développement de propositions pour l'avenir de ce bien.
- Cully, développer des propositions pour l'utilisation du rez-de-chaussée, du Carrousel et du jardin de la Maison Jaune ; procéder aux travaux nécessaires. Le vigneron tâcheron prend sa retraite et quitte l'appartement du rez-de-chaussée. Le legs de la Bourgeoisie de la Ville de Berne oblige la Commune à entretenir le domaine viticole. Quant à l'usage du bâtiment, il n'y a pas de contrainte. Ledit legs n'est pas aliénable et ne peut qu'être transféré à cette bourgeoisie.



Ces études de base ont été inscrites au budget 2022 dans le compte correspondant à chaque bien. Parmi elles, trois doivent absolument aboutir à la validation d'un scénario de rénovation durant l'année 2022. Il s'agit de la maison de Watteville à Epesses aujourd'hui vide, du rez et des annexes de la Maison Jaune à Cully et du collège des Monts à Grandvaux.

Perspectives 2023-2025

- Riex : préparation du chantier concernant l'étanchéité du parking.
- Riex, route de la Corniche 22 : préparer des travaux d'entretien relativement importants.
- Chenaux, chemin de Bahyse 6 : optimiser l'utilisation du bâtiment.
- Cully, rue de l'Indépendance 6 : étude et préparation d'une rénovation globale.
- Cully, rue Davel 7 : le bâtiment est peu isolé et chauffé entièrement à l'électricité ; sa mise aux normes énergétiques doit être analysée.
- Cully, rue Davel 24 : le bâtiment n'est pas complètement rénové ; prévoir des interventions lors de changements de locataires.
- Grandvaux : parking du Bougnon, optimiser l'éclairage et le fonctionnement de la rampe chauffante.
- Cully, Temple : mise en route de la préparation du chantier d'entretien des façades. Nouvelle analyse de la question de l'utilisation de la galerie.
- Villette, chemin de Villette 26 : étude et préparation d'une rénovation globale.
- Legs Faillettaz : préparation et développement du projet de construction de l'équivalent d'une maison de retraite.
- Collèges, poursuite du MEP et préparation du dossier pour la mise à l'enquête publique.

Procédures à suivre

Les budgets annuels de fonctionnement couvrent les frais d'entretien courant et de travaux de rénovation de petite importance. Sont également mises à charge du budget de fonctionnement les études de faisabilité et d'analyse dans les cas où une rénovation globale et d'importance est judicieuse ou si une nouvelle affectation est envisagée. Ces études sont proposées selon le calendrier intentionnel de travail.

Les propositions et décisions qui feront suite aux études de faisabilité tels que les travaux liés à d'éventuels concours, puis l'élaboration d'avant-projets et finalement les travaux de réalisation seront décidés sur la base de préavis soumis au Conseil communal et inscrits dans le plan des investissements.

La Municipalité examine dans chaque cas les différents aspects de la durabilité soit les aspects économiques, sociaux (type de logements ou d'espaces à offrir), environnementaux et climatiques.



Suivi de l'atteinte des objectifs et des mesures

La Municipalité informera annuellement le Conseil communal sur l'état d'avancement des travaux via une communication écrite. Elle communiquera dans ce même document le programme de travail et les raisons de son éventuelle modification par rapport à la communication précédente.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 22 novembre 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Annexe : calendrier intentionnel

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

Objet	2022 1 ^{er} semestre	2022 2 ^{ème} semestre	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 annexes							
Cully, rue du Temple 1							
Chenaux, ch. de Bahyse 6							
Cully, C.-F. Ramuz 2, Vanel							
Cully, legs Faillettaz							
Cully, Vieux Stand							
Epresses, rte Corniche 24							
Epresses, Maison de Watteville							
Grandvaux, rte du Signal 81							
Riex, rte Corniche 22							
Riex, place R.T Bosshard 3							
Riex, rue du Collège 19							
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							

Bleu : dossiers en cours; **Ocre** : études et travaux à prévoir; **Couleurs claires** : études ; **Couleurs fortes** : réalisations