



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° 17/2022

**Demande de crédit complémentaire pour
la construction de l'immeuble Plant Robert
sis chemin de Courseboux 2 à Cully**

Dates proposées pour les séances :

Commission des finances :

21/28 novembre 2022, 19h30, salle des Combles, Maison Jaune

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,

Bref historique

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.

La même année, soit le 24 juin 2019, c'est un crédit pour la démolition du bâtiment Contesse et de la caserne des pompiers qui a été octroyé (préavis 09/2019).

Avec le crédit complémentaire octroyé le 4 décembre 2020 (préavis 20/2020), les plans de détails nécessaires pour les appels d'offres du projet ont été élaborés et les 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.

Dans sa séance du 14 juin 2021 (préavis 16/2021), le Conseil communal a octroyé un crédit d'ouvrage pour la construction de l'immeuble Plant Robert. L'immeuble comprend 16 logements, un rez-de-chaussée qui sera occupé par une pharmacie, le point d'information touristique, un bancomat et des toilettes publiques. Au sous-sol le parking proposera 16 places de stationnement, un local pour les vélos et les caves.

Déroulement du chantier

Les travaux ont débuté à l'automne 2021. La planification des jours de travail était très précise. La raison en était le délai de fin de construction de la rampe du parking prévue pour fin février 2022 afin de réaliser tous les tests et contrôles avant la mise en service de l'immeuble Equitim. Ce dernier devait offrir une voie d'accès à son parking avant la fin mars 2022 pour l'installation des cabinets médicaux et des premiers locataires, l'immeuble étant mis en service le 1^{er} avril 2022.

CFF SA a annoncé en fin d'année 2021 que la construction de leur immeuble serait mise en route au plus vite. Vu l'étroitesse des lieux, il fallait que certains travaux soient terminés à l'arrivée des entreprises mandatées par CFF SA.

La lenteur de l'une de nos premières entreprises à intervenir a rendu la situation très tendue durant ce début d'année et occasionné un retard par rapport à la planification d'origine.

Les travaux de coordination entre les chantiers, l'installation des grues, les percements de murs dans le parking, etc. ont largement mis à contribution l'équipe de l'administration communale.

Il n'y eut aucune découverte de sols pollués. L'utilisation de la surface et du sous-sol de l'ex-immeuble Contesse a permis de créer une zone de stockage et un accès stable pour le chantier ferroviaire CFF. Ceci a grandement facilité le travail et limité les dépenses.

L'évolution des marchés et de l'approvisionnement s'est fait sentir à partir du printemps 2022. Il y a eu des retards de livraison et pour certains lots très peu d'offres. Ceci a conduit à défaire des lots et recommencer avec la procédure d'appels, chaque fois après vérification de ce qui était autorisé dans les marchés publics.

Cas particulier de la rampe d'accès au parking souterrain

A l'origine, il était prévu que la rampe d'accès au parking souterrain serait construite par Equitim, entreprise totale en charge de la réalisation du parking souterrain. Il s'est avéré que finalement cette rampe serait construite par la Commune avec le chantier Plant Robert. Le montant investi pour la construction de la rampe est comptabilisé à charge du parking souterrain.

Dépassement du crédit d'ouvrage

Le montant du crédit octroyé pour la réalisation de l'ouvrage de CHF 7'198'350.- TTC se décompose ainsi :

- CHF 6'939'350.- pour la construction (préavis 16/2021) ;
- CHF 129'000.- pour le niveau de qualité Minergie Plus (préavis 16/2021) ;
- CHF 130'000.- pour la construction de la couverture de la rampe et du mur du sous-sol de l'immeuble Plant Robert et lié à la rampe (préavis 20/2020).

A ce jour, le montant prévisible des travaux dépasse le budget estimé et s'élève à CHF **8'000'985.- TTC**. Le dépassement est principalement dû aux éléments suivants :

- une différence entre le budget et les premières rentrées de soumissions pour un montant de CHF 169'961.- ;
- le renchérissement général des matériaux pour un montant de CHF 365'574.- ;
- un coût plus élevé que prévu pour atteindre le niveau de qualité Minergie Plus, soit CHF 117'119.- ;
- une livraison semi-finie et non brute des surfaces d'activités occasionnant des dépenses de CHF 149'981.-.

	Crédit octroyé selon budgets	Coûts supplémentaires	Coût total
Préavis 16/2021 et 20/2020	7'198'350.-		
Rentrées des soumissions		169'961.-	
Hausse du prix des matériaux		365'574.-	
Surcoût Minergie P		117'119.-	
Finitions des surfaces d'activités		149'981.-	
Total	7'198'350.-	802'635.-	8'000'985.-

Le crédit complémentaire permettant de couvrir le dépassement du budget s'élève à **CHF 802'635.- TTC.**

A noter qu'une subvention de CHF 129'610.- pour Minergie Plus a été octroyée et viendra amortir l'investissement.

Coût global du projet

Intitulé	Crédits octroyés CHF TTC	Montant final CHF TTC
Préavis 04/2019, concours d'architecture et mise à l'enquête	450'000.-	370'000.-
Préavis 09/2019, démolition immeuble Contesse	240'650.-	230'000.-
Préavis 20/2020, devis général et construction de la rampe	430'000.-	320'000.-
Préavis 16/2021, crédit d'ouvrage (construction et label Minergie Plus)	7'068'350.-	7'068'350.-
Préavis 17/2022, crédit complémentaire		802'635.-
TOTAL	8'189'000.-	8'790'985.-

Etat locatif prévisionnel

L'entreprise LevadImmo a été mandatée pour réaliser la mise en valeur des logements et places de parc. Les baux seront ensuite gérés par le secteur des gérances de la commune. Le revenu locatif brut est estimé à CHF 433'864.- par année, soit une

moyenne pour les logements, de CHF 280.- par m² et par an. A titre d'exemple, le premier loyer pour un appartement de 2,5 pièces d'env. 60 m² s'élève à CHF 1'405.- par mois et pour un 4.5 pièces d'env. 117 m² à CHF 2'350.-/mois. Les acomptes mensuels de charge pour le chauffage et eau chaude prévisibles sont de CHF 15.-/m² et an, soit env. CHF 75.-/mois pour un appartement de 2,5 pièces et env. CHF 145.-/mois pour un appartement de 4,5 pièces. La décision de mandater un concierge pour l'entretien de l'immeuble est en cours de discussion. Durant les 10 à 15 premières années, les frais d'entretien ne dépasseront normalement pas 1% du revenu.

L'attribution des logements est soumise aux mêmes règles que pour l'immeuble Equitim (voir annexe).

Calendrier

La location des logements est en cours et les visites commenceront en décembre. Les locataires emménageront dès le 1^{er} mai 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° 17/2022 de la Municipalité du 7 novembre 2022 ;
où 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'accorder un crédit d'investissement complémentaire de CHF 802'635.- TTC destiné à la construction du bâtiment Plant Robert sis chemin de Courseboux 2 à Cully ;**
- 2. d'amortir l'investissement supplémentaire sur une durée maximum de 30 ans conjointement avec le crédit d'ouvrage du bâtiment (préavis 16/2021) ;**
- 3. 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

Annexe : critères d'attribution des logements

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 novembre 2022

Déléguée de la Municipalité : Evelyne Marendaz Guignet



Critères d'attribution des logements

Article 1

Les loyers des logements sont fixés selon les règles du Code des obligations et sont conformes au droit du bail.

Les procédures d'attribution sont conduites de manière transparente, dans les limites des dispositions légales relatives à la protection de la sphère privée.

Article 2

Les annonces de logements disponibles sont publiées sur le site internet et affichées aux piliers publics.

Article 3

Les demandes de logements ne sont formellement enregistrées que lorsqu'elles comportent les documents suivants usuels, comme par exemple : demande de location complétée accompagnée d'une photocopie d'une pièce d'identité, le cas échéant du permis d'établissement ou d'un permis de séjour valable, extrait du registre des poursuites récent (max. 3 mois) délivré par l'Office des poursuites, attestations de revenus, etc.

Article 4

Les critères suivants sont pris en considération :

- a) Attaches avec la commune :
 - le-la candidat-e est domicilié-e dans la commune ou y a déjà été domicilié-e auparavant pendant quelques années ;
 - le-la candidat-e exerce une activité professionnelle dans la commune ;
 - le-la candidat-e a un intérêt social avec la commune (réseau familial, scolaire, services communaux, etc.).
- b) Un taux d'occupation suffisant (personne seule : 1 ou 2 pièces – couple : 2 ou 3 pièces – couple avec enfant(s) : 3 ou 4 pièces. Les familles monoparentales sont traitées à l'identique que les couples avec enfants.
- c) Situation prioritaire (sans logement, occupe un logement insalubre ou inadapté pour des raisons personnelles, familiale, économique ou raison médicale)

