

# RAPPORT DE COMMISSION AD HOC

## PREAVIS N° 17/2023

Demande d'un crédit d'ouvrage pour la rénovation de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully

---

La Commission ad hoc composée de Mme Anouk Arbel et de MM. Laurent Béguelin, Sébastien Hope Weber, Bernard Rufi, et Matthieu Devanthéry (1<sup>er</sup> Membre) s'est réunie in corpore le 25 septembre 2023 à 19h00 sur site et à la Maison Jaune.

Les commissionnaires remercient Mme la Municipale Evelyne Marendaz Guignet et M. Baptiste Jacquet pour leur disponibilité ainsi que pour la clarté de leurs réponses aux informations complémentaires demandées par la Commission.

---

### OBJET DU PREAVIS

Le préavis 17/2023 sollicite un crédit d'ouvrage afin de pouvoir entreprendre la rénovation de l'immeuble situé à la Rue du Temple 1 à Cully.

Le présent préavis découle de deux préavis précédents (14/2021 Concours d'architecture et 03/2023 Crédit d'étude) qui ont été acceptés par le conseil communal. Nous passons maintenant à l'étape du crédit d'ouvrage. Les travaux envisagés dans ce préavis visent notamment à entretenir le bâtiment, à effectuer son assainissement énergétique et à lui rendre son caractère patrimonial.

---

### ÉLÉMENTS CONSIDÉRÉS PAR LA COMMISSION

#### 3. Objectif du préavis

Les divers et imprévus sont plus élevés en raison du caractère patrimonial de la rénovation.

La diminution de 60% de la consommation énergétique (ne correspond pas forcément à une diminution des charges financières du même ordre) est le fruit d'une étude réalisée sur la consommation actuelle globale du bâtiment (méthode de calcul utilisée pour l'ensemble du patrimoine immobilier de la commune) et sur les objectifs que doit atteindre le projet.

Les frais de mobilier ne sont pas compris dans ce préavis car il s'agit d'une autre démarche qui ne s'amortit pas de la même façon. De plus, si les offres étaient établies ce jour, elles ne seraient plus valables lorsque l'achat devra intervenir. Le mobilier fera

l'objet d'un autre préavis. Des discussions sont en cours pour récupérer du matériel pour la bibliothèque mais il n'y a pas de budget défini à l'heure actuelle.

La restauration du bassin de la fontaine fera également l'objet d'un autre préavis.

#### **4. Descriptif du projet**

Les mètres carrés utiles seront plus petits après rénovation du fait de la suppression de l'annexe, de l'ajout d'escaliers et de l'isolation.

Au sous-sol, la mezzanine ne comportera pas les caves pour les locataires, celles-ci se situeront au niveau du sol. Il serait intéressant de réfléchir à l'utilisation des caves pour les mettre en valeur. Selon la Municipalité, leur utilisation reste ouverte. Toutefois, il y a des points à clarifier au niveau de la ventilation et de la sécurité avant de pouvoir envisager un autre usage.

#### **5. Etat du bâtiment et mesures prévues**

La création d'escaliers intérieurs et de certains murs au 1<sup>er</sup> étage ont notamment pour but de redonner de la stabilité au bâtiment.

#### **6. Mesures énergétiques et environnementales**

Les combles seront si besoin refroidis au sol grâce au futur système anergie.

Les nichoirs à hirondelles seront réinstallés après les travaux.

Le label minergie eco ne peut pas être obtenu dans la configuration actuelle du projet. Il faudra voir si le label évolue et s'il pourra être obtenu à l'avenir lors de l'installation du projet anergie et de sa pompe à chaleur eau /eau.

#### **7. Coût total de rénovation**

L'écart entre le crédit d'étude et le préavis qui nous est soumis est dû à la différence entre l'estimation faite en son temps et le prix réel des offres reçues par la Municipalité.

#### **8. Estimation des coûts liés aux mesures de rénovation énergétique**

La Municipalité a suivi les recommandations cantonales et a bénéficié d'un accompagnement par un spécialiste du canton. Elle a repris la liste des mesures proposées et discuté avec les ingénieurs des mesures qui contribuent véritablement aux économies d'énergie.

Lors de la rénovation d'une toiture à des fins énergétiques, il est nécessaire de poser des échafaudages. C'est pourquoi, le coût de ceux-ci a été intégré à l'estimation des coûts liés aux mesures de rénovation énergétique.

La Municipalité a suivi le guide solaire communal dans le cadre de ce préavis. La toiture prévue est composée de panneaux solaires de couleur terracota du fait que le toit de ce bâtiment est classé comme « faiblement visible ». Cependant, le devis a été réalisé pour des tuiles solaires en prévision d'éventuelles oppositions à la pose de panneaux dans le cadre de la protection du patrimoine (2 oppositions ont déjà été déposées par des associations de protection du patrimoine).

Les CHF 30'000.- pour les luminaires comprennent l'ensemble du matériel électrique pour la bibliothèque et les locaux communs.

Le monitoring énergétique permet de mesurer l'atteinte des objectifs en la matière et de trouver des solutions en conséquence s'ils ne sont pas atteints.

## **9. Estimation des subventions**

Pour les subventions liées à la rénovation énergétique, la Municipalité s'est basée sur la liste de la DIREN pour faire l'estimation de CHF 47'000.-. L'obtention du label minergie eco aurait éventuellement pu influencer positivement sur le montant des subventions mais aurait impliqué des coûts plus importants.

Pour les subventions liées à la partie patrimoniale de la rénovation, la demande de subvention n'a pas encore été déposée par la Municipalité. La DGIP suit le projet étape par étape et se prononce sur chaque point pour une éventuelle entrée en matière. D'autre part, des discussions sont en cours au niveau cantonal pour un soutien aux communes pour l'assainissement des bâtiments historiques.

## **11. Estimation des revenus locatifs**

La différence entre le loyer des appartements et celui de la bibliothèque est due à la différence d'affectation des locaux (locaux commerciaux et appartements).

La Bibliothèque étant propriété de la commune, elle ne paiera donc pas de loyer.

Les loyers des appartements vont donc financer partiellement la bibliothèque. Toutefois, la Municipalité n'a pas encore pris de décision définitive sur les loyers.

## **CONCLUSIONS**

Sur la base de la visite du bâtiment, de l'étude approfondie du préavis et de la discussion qui en a suivi, la Commission ad hoc à l'unanimité de ses membres présents estime qu'une réhabilitation complète de ce bâtiment historique est parfaitement justifiée et recommande d'accepter le préavis N° 17/2023 tel que présenté et de prendre les décisions suivantes :

- 1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre la rénovation de l'immeuble sis rue du Temple 1 à Cully ;**
- 2. De lui accorder un crédit d'investissement de CHF 3'992'100.- TTC ;**
- 3. D'amortir l'investissement consenti pour les mesures énergétiques de CHF 1'334'100 TTC par les subventions cantonales estimées à CHF 47'000 et le solde par un prélèvement sur le fonds d'assainissement des bâtiments à la fin des travaux ;**
- 4. D'amortir l'investissement relatif à la rénovation pour un montant de 2'658'000 TTC, sur une durée de trente ans, à partir de 2025 ;**
- 5. 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).**

Cully, le 25 septembre 2023 pour la commission ad hoc

Anouck Arbel

Laurent Béguelin

Sébastien Hope Weber

Bernard Rufi

Matthieu Devanthéry (1<sup>er</sup> membre)