



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112

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° 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 1^{er} étage et transformation
du sous-sol pour recevoir les installations techniques du futur
chauffage à distance ou d'une centrale de chauffe**



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,

Préambule et contexte

Ce projet de rénovation s'inscrit dans le programme de législature, le PECC, et répond à la stratégie communale de mise en conformité énergétique de son patrimoine bâti.

Face à l'actuelle pénurie de logements, la Municipalité juge utile de transformer les locaux libérés par l'école de danse/théâtre en un appartement de 3 pièces.

Entreprendre maintenant cette rénovation est aussi une 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 plus, le congélateur communal arrive en fin de vie : le système de production de froid est à changer.

Situation actuelle

L'immeuble de la Grand'Rue 1 à Grandvaux est propriété de la Commune. Il a été construit en 1810 et reconstruit en 1864. Il se situe dans le périmètre A de l'objet Grandvaux à l'ISOS, mais n'est pas classé comme immeuble. Il fut d'abord une école puis l'immeuble administratif de l'ancienne commune de Grandvaux. Il est constitué de deux niveaux avec bureaux et combles habités.

Actuellement, le rez-de-chaussée, structuré en deux espaces, abrite les archives Corto Maltese et l'atelier de création Cételle. Le premier étage est occupé par le bureau de la Fondation Jan et Oscar, les autres espaces sont libres (remise de bail). L'étage des combles est constitué d'un appartement occupé par une famille. Le sous-sol abrite l'ancien caveau des vigneron et le congélateur communal. Il n'y a pas de caves disponibles pour les locataires.

L'immeuble n'est pas performant au niveau énergétique, classe G.

Objectif

Le présent préavis demande un crédit d'étude afin de :

- préparer le dossier de mise à l'enquête publique.
- établir un budget consolidé sur la base de 80% des soumissions rentrées.

Caractéristiques du projet

Les travaux doivent satisfaire aux objectifs suivants :

- A. L'immeuble répondra aux exigences énergétiques actuelles; il devra dans la mesure du possible atteindre la classe C pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment, la classe B pour l'efficacité énergétique globale et la classe A pour les émissions directes de CO₂.

- B. Un appartement de 3 pièces d'un peu plus de 70 m² sera conçu dans l'espace libre du premier étage sur la base de l'esquisse élaborée par la Municipalité. L'autre partie restera affectée en bureau sans intervention dans le cadre de ce projet.
- C. Les WC indépendants du 1^{er} étage seront transformés en un WC mixte et une kitchenette à disposition de l'espace bureau.
- D. Le sous-sol sera traité de manière à être réaffecté en local technique abritant la pompe à chaleur qui pourrait alimenter les bâtiments propriétés de la Commune situés dans le périmètre, et à recevoir dans la mesure du possible cinq caves et un local vélo/poussette pour les locataires. En ce qui concerne les besoins liés aux installations techniques, tant d'un éventuel CAD que d'une centrale de chauffe pour les immeubles communaux, un bureau externe sera mandaté par le maître de l'ouvrage. Il s'agira d'assurer la coordination avec ce mandataire.

Le budget consolidé devra différencier les coûts des mesures énergétiques et de la transformation du sous-sol de ceux concernant la transformation (appartement, caves, local vélo).

Travaux préalables réalisés

Des travaux préalables ont été financés par le budget courant : plans de l'immeuble, principes d'aménagement du sous-sol, diagnostic amiante, CECB+ et l'esquisse (faisabilité) du projet d'appartement du 1^{er} étage faite en interne.

Procédure

La procédure suivie a été celle d'un appel d'offres sur invitation pour les prestations d'architecture englobant les prestations des spécialistes techniques. La procédure a été soumise à l'AIMP (arrêté intercantonal des marchés publics).

L'offre demandée couvre les frais d'étude (présent préavis) et la future réalisation, soit toutes les phases jusqu'à achèvement de l'ouvrage. L'offre lauréate s'engage pour un montant total de CHF 211'500.- TTC soit CHF 119'000.- TTC pour la phase d'étude et CHF 92'500.- TTC pour la phase de réalisation.

Coût de l'étude

L'étude couvre les phases 3 et 4 selon les normes SIA 102, soit l'avant-projet, le projet et la préparation de la demande d'autorisation (phases 31,32 et 33) et la phase d'appel d'offres, phase 41).

	Montants CHF - TTC
Architectes, frais accessoires compris	75'750.00
Ingénieur civil	6'894.00
Spécialiste en protection incendie	7'015.00
Ing. CVS*, physicien, environnement	24'300.00
Ingénieur électricien	5'000.00
TOTAL	119'000.00

* CVS : chauffage, ventilation, sanitaire

Le montant de la phase d'étude sera ajouté au montant de la réalisation. Le tout sera amorti en 30 ans. En cas de refus du crédit d'ouvrage, l'étude sera amortie par le budget courant.

Le coût global final de l'ouvrage est estimé à ce stade (marge de 20%) à environ CHF 930'000.- TTC.

Le montant des mesures énergétiques pourrait se monter à env. CHF 400'000.- et sera pris sur le fonds destiné à la rénovation énergétique du patrimoine bâti. La subvention cantonale estimée s'élèverait à env. CHF 22'000.-.

La création de l'appartement représentera environ CHF 100'000.- dans l'investissement global. Sans connaître à ce stade la valeur de l'appartement ni avoir consulté la Chambre Vaudoise Immobilière (CVI), on peut estimer qu'un tel appartement se louera environ CHF 2'200.- par mois. Par rapport au loyer mensuel actuel de CHF 1'800.- pour une surface à peu près identique, l'état locatif augmentera d'environ CHF 4'800.- par année. Une légère adaptation des autres loyers sera aussi possible en lien avec la rénovation énergétique. Nous ne l'avons pas évaluée à ce stade. La CVI sera consultée pour définir correctement l'état locatif de l'immeuble après rénovation.

Calendrier intentionnel

Crédit d'étude	juin 2025
Etude	juillet à décembre 2025
Enquête publique	début 2026
Crédit d'ouvrage	printemps 2026
Réalisation	dès printemps 2026, en coordination avec les autres chantiers prévus autour de la place de Grandvaux
Fin des travaux	été-automne 2027

Conclusion

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

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 09/2025 de la Municipalité du 5 mai 2025 ;
ouï le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 120'000.- TTC pour la rénovation 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).**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

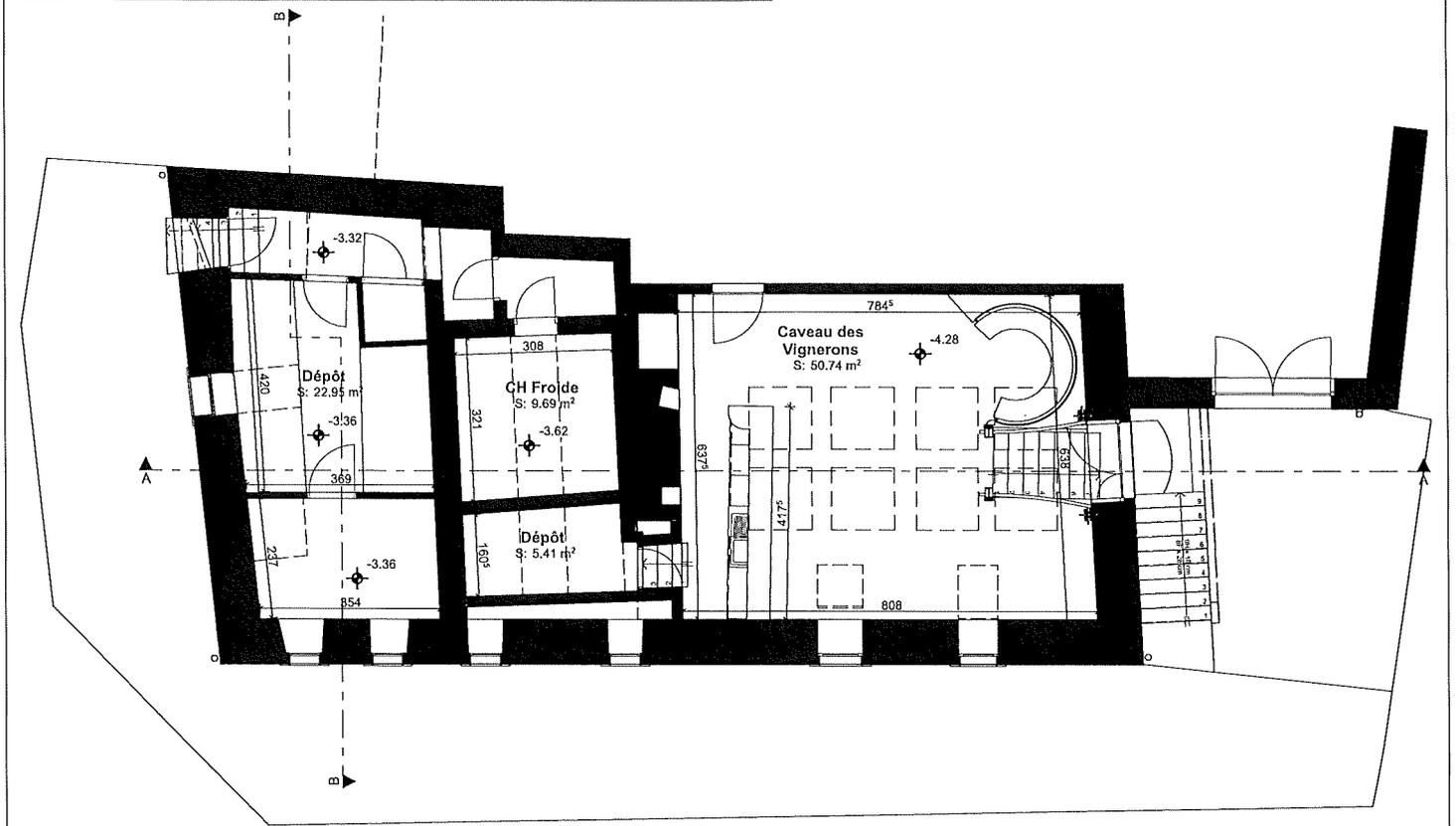
Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

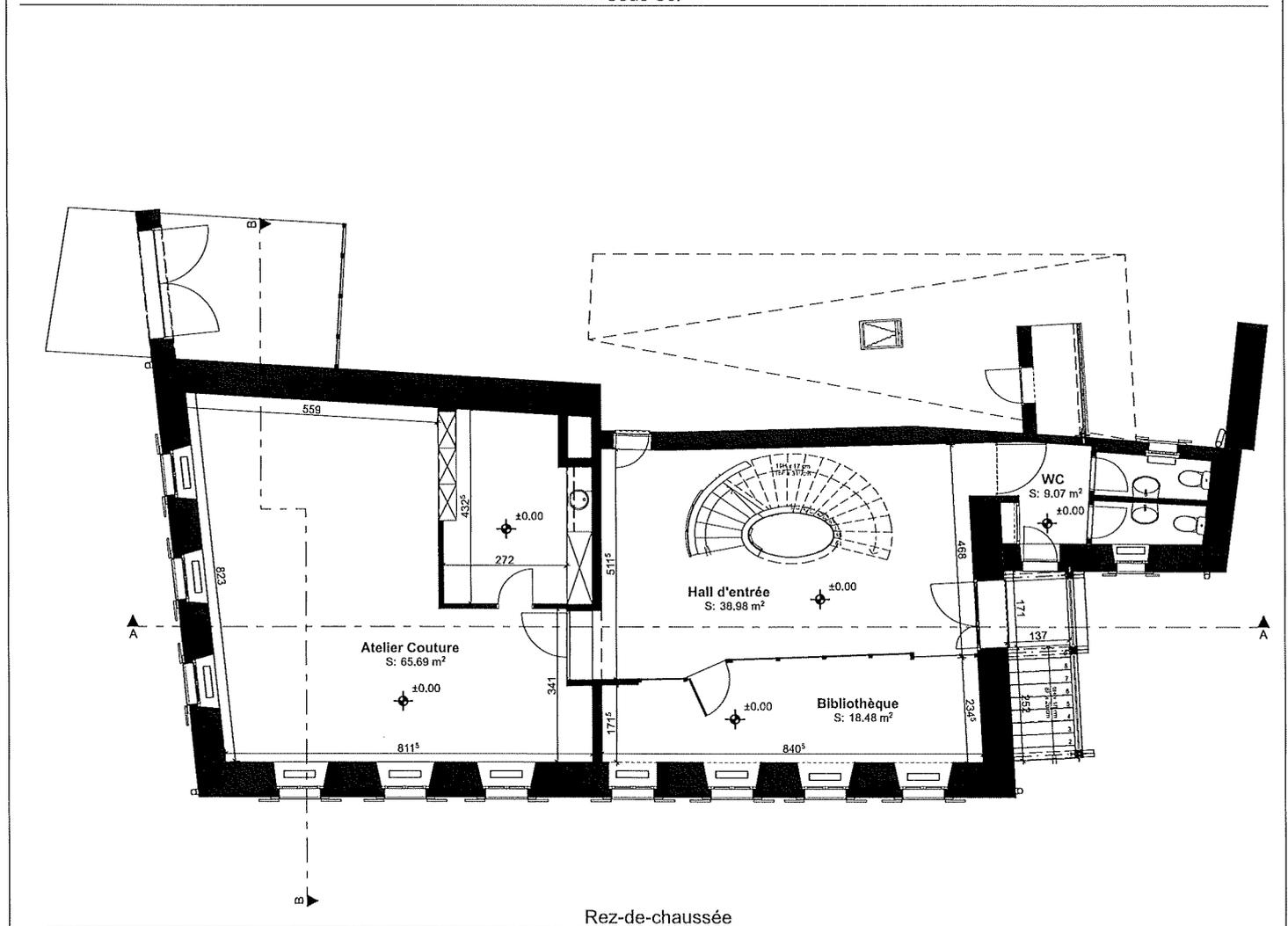
Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mai 2025

Annexes : plans de l'immeuble
esquisse du projet d'appartement
photos de l'immeuble

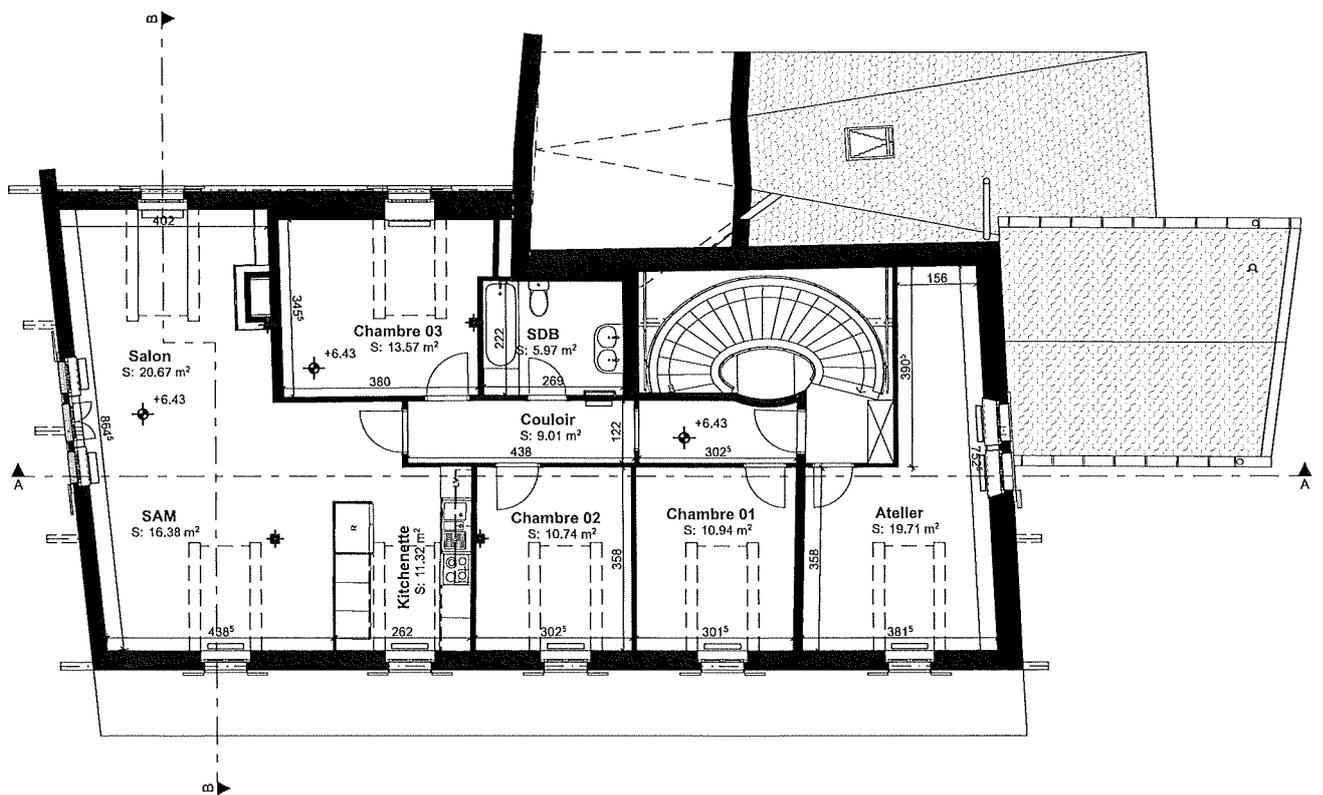
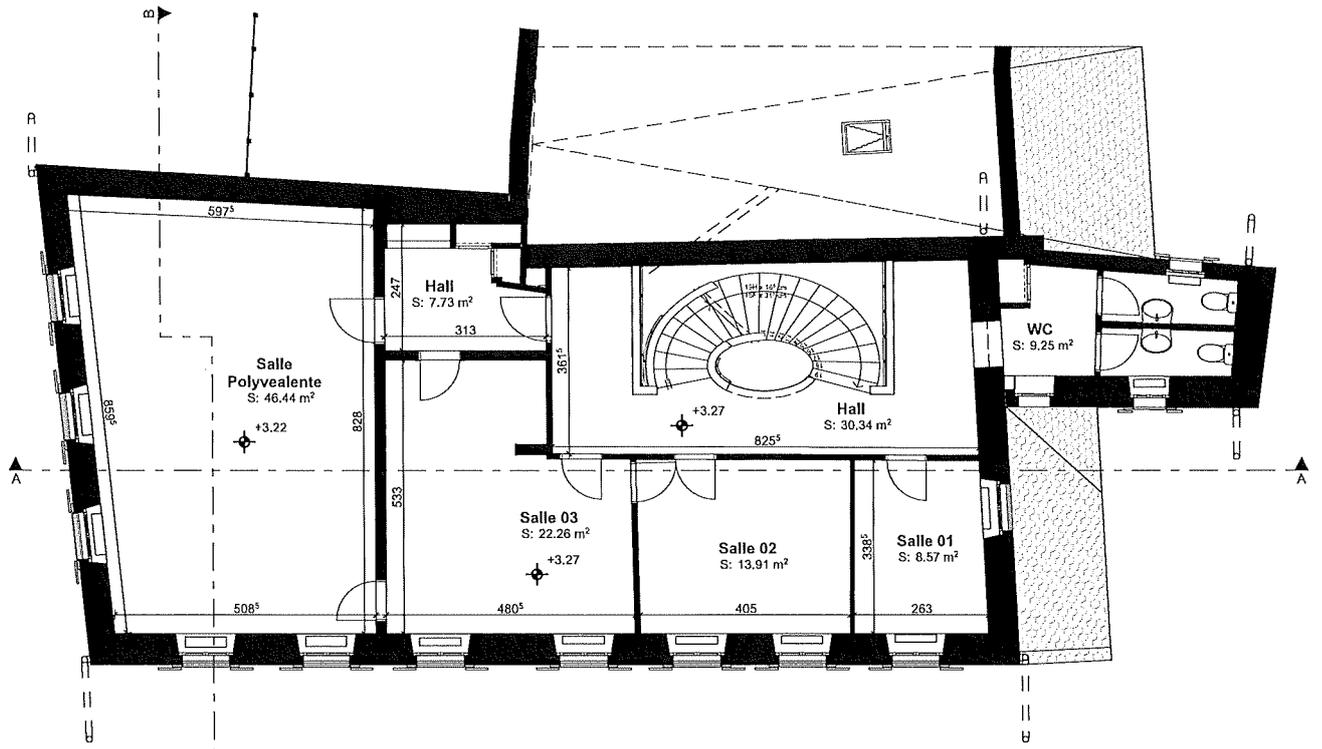
Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz

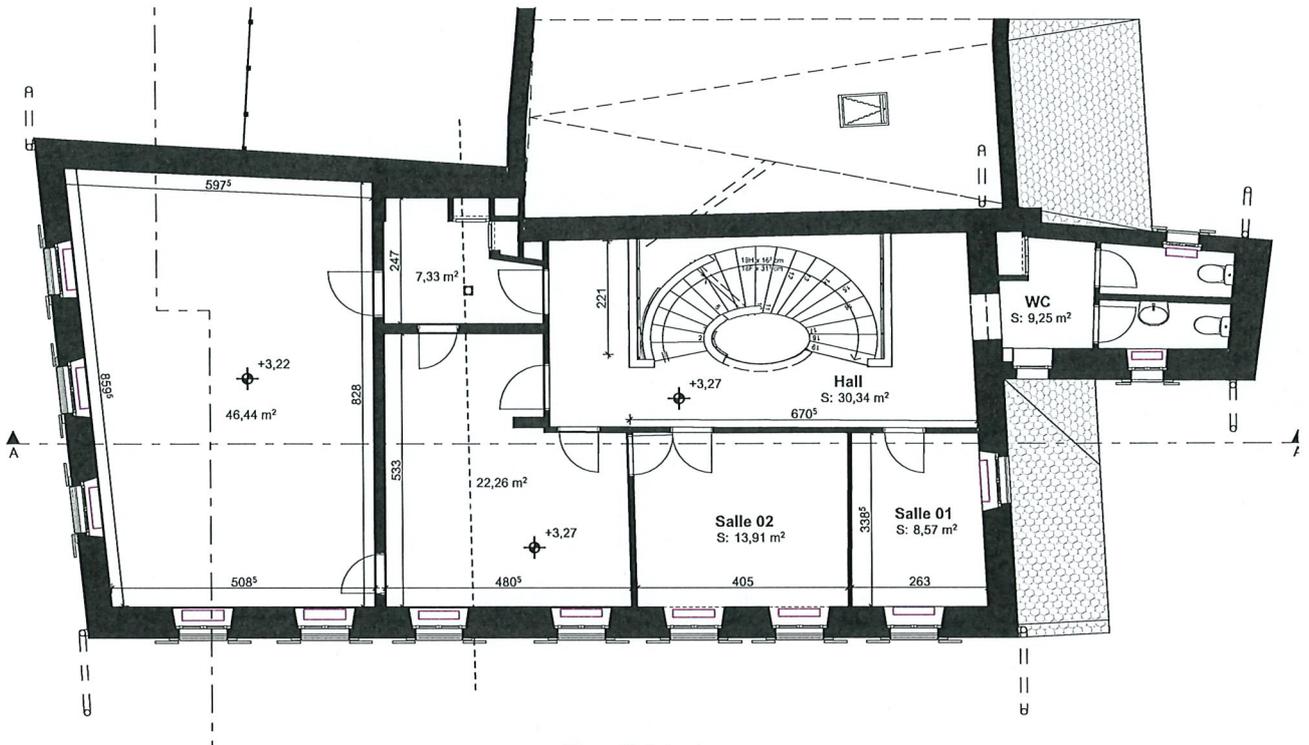


Sous Sol

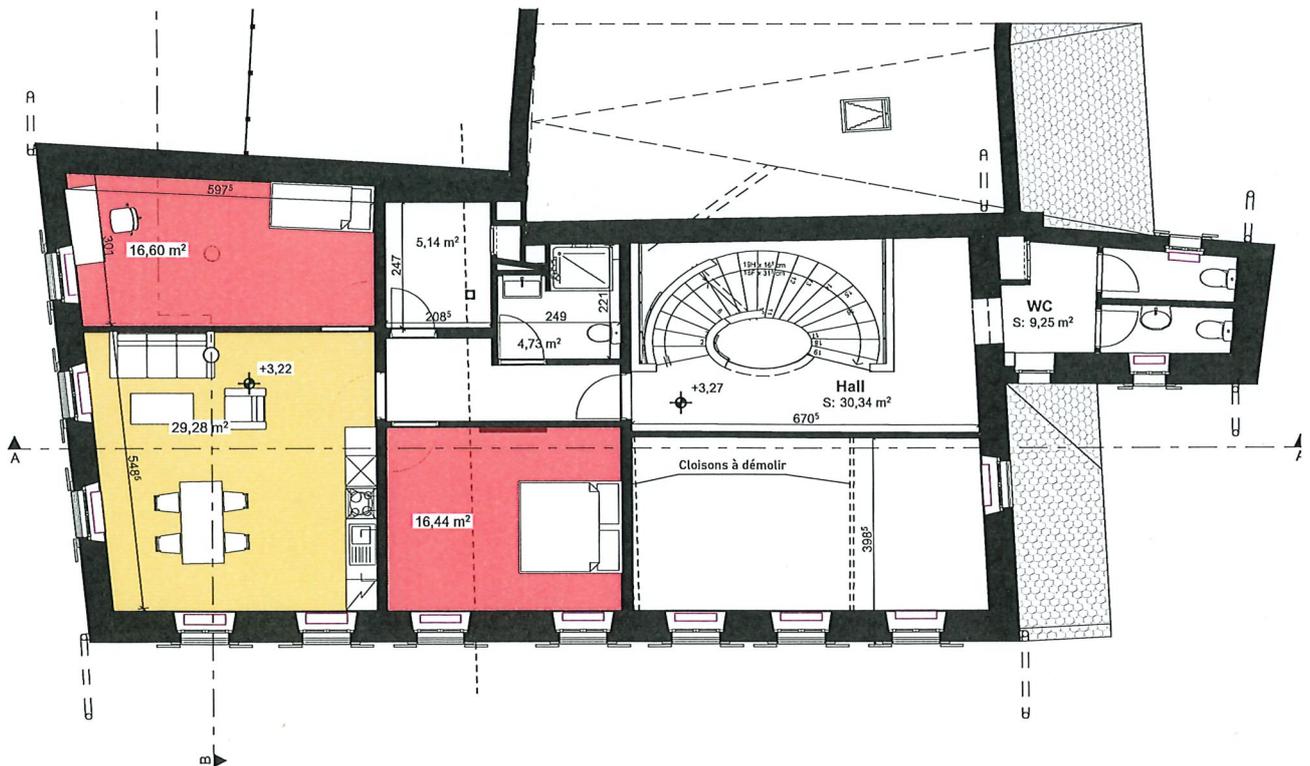


Rez-de-chaussée





Etage Existant



Etage - projet V2

Grand'Rue 1, Grandvaux

