

Préavis N° 1291 / 2021  
au Conseil Communal concernant :

**la demande d'un crédit de construction pour la res-  
tauration, la transformation et l'agrandissement du  
bâtiment de « La Balance » à Savuit**



FRAR \_ Frei Rezakhanlou architectes \_ Juillet 2021



FRAR \_ Frei Rezakhanlou architectes \_ Juillet 2021

## TABLE DES MATIÈRES

Liste des abréviations utilisées .....	4
<b>1. Introduction.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Rappels.....</b>	<b>4</b>
2.1 Situation actuelle.....	4
2.2 Données de base .....	5
2.3 Etudes préalables.....	6
<b>3. Chronologie du développement du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Coordination .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Projet d'ouvrage .....</b>	<b>8</b>
5.1 Concept .....	8
5.2 Urbanisme et implantation .....	8
5.3 Aménagements extérieurs.....	9
5.4 Programme.....	9
5.5 Monument historique et valeur d'usage .....	10
5.6 Concept statique .....	10
5.7 Concept constructif.....	11
5.8 Concept énergétique.....	11
<b>6. Plan financier .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Planning.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Projections de loyers .....</b>	<b>16</b>
8.1 Projet immobilier détaillé.....	16
8.2 Plan financier .....	16
8.3 Projections des loyers avec prise en compte du prix du terrain.....	17
<b>9. Financement.....</b>	<b>17</b>
<b>10. Conclusions .....</b>	<b>19</b>

Annexes

**Principales abréviations utilisées :**

AIMP	accord intercantonal sur les marchés publics du 25 novembre 1994
ATB	service communal de l'aménagement du territoire et des bâtiments
CCL	commission consultative de Lavaux
CFC	code des frais de construction
CVV	commission consultative communale de la zone ville et villages
LMP-VD	loi vaudoise sur les marchés publics du 24 juin 1996
RCAT	règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005
RLMP-VD	règlement d'application du 7 juillet 2004 de la loi sur les marchés publics
SIPAL	Service cantonal « Immeubles, Patrimoine et Logistique » (devenu Direction générale des immeubles et du patrimoine – DGIP le 1 <sup>er</sup> janvier 2019)

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. Introduction

Le 5 décembre 2015, le Conseil communal a accepté une demande de crédit d'étude de CHF 470'000.- pour la restauration, la transformation et l'agrandissement du bâtiment de « La Balance » à Savuit au travers du préavis municipal n° 1215/2015 (projet d'ouvrage).

Depuis lors, le bureau d'architectes sélectionné par la Municipalité a procédé à l'étude et à l'élaboration du projet d'ouvrage ainsi qu'aux demandes d'autorisations et au lancement des soumissions.

Le présent préavis fait directement suite au préavis municipal susmentionné et concerne le crédit d'ouvrage requis en vue de la réalisation des travaux.

## 2. Rappels

Ce chapitre présente quelques extraits significatifs du préavis n° 1215/2015, justifiant la nécessité d'entreprendre de tels travaux.

### 2.1 Situation actuelle

Construit vers 1825, le bâtiment de « La Balance », situé à la rue du Village 9 à Savuit, a été acquis par la commune de Lutry le 29 octobre 1968.

Il s'agit d'une maison vigneronne dont l'attrait principal est constitué par la balance romaine installée en façade Ouest, datant du XVII<sup>e</sup> siècle, répertoriée en note 2 (monument d'importance régionale) au recensement architectural cantonal et classée monument historique.

Le bâtiment proprement dit figure en note 4 au recensement architectural cantonal, qualifiant un objet bien intégré par son volume, sa composition et sa fonction, mais dont l'authenticité ou la qualité architecturale ne justifie pas une intervention du Service cantonal « Immeubles, Patrimoine et Logistique » (ci-après SIPAL) en cas de travaux.

Le bâtiment, inoccupé depuis plus de 10 ans, présente un état de vétusté avancé, tant au niveau structurel que du second œuvre.

En outre, depuis de nombreuses années, le bâtiment nécessite un entretien croissant, afin de garantir une sécurité minimale (remplacement d'éléments porteurs en molasse, contrôles fréquents de la toiture afin de prévenir les chutes de tuiles, remplacement de fenêtres et fermetures cassées ou forcées, etc.).

Des frais relativement importants ont également été consentis dans le but de rendre le bâtiment inaccessible aux squatters potentiels.



Enfin, l'implantation de toute nouvelle construction doit respecter la limite des constructions fixée par le plan d'affectation spécial « Savuit » du 26 janvier 1994.

### **2.3 Etudes préalables**

Dès la fin 2013, le service ATB a procédé à une préétude de faisabilité relative à la réhabilitation et à l'agrandissement éventuel du bâtiment de « La Balance ».

Le résultat a été présenté à la Municipalité sous la forme d'un rapport détaillant plusieurs propositions.

Le 6 janvier 2014, la Municipalité a opté pour un scénario prévoyant la rénovation du bâtiment existant simultanément à la création d'un nouveau corps de bâtiment dans la partie Nord de la parcelle n° 975. En accord avec les dispositions de l'art. 115 RCAT, elle a décidé en avril 2014 de mandater un bureau d'urbanisme, afin d'analyser et d'assurer une insertion optimale dans le contexte bâti existant.

Cette étude urbanistique a été approuvée en séance de Municipalité du 23 juin 2014, avant d'être présentée à la Commission consultative de la zone ville et villages (ci-après CVV) au début du mois de septembre.

La CVV s'est dite convaincue par la proposition de rénover le bâtiment existant. D'autre part, considérant que la surface disponible sur le bien-fonds recèle un potentiel important, elle a préavisé favorablement à l'aménagement de la partie Nord de la parcelle n° 975, par l'agrandissement de l'édifice existant ou la construction d'un bâtiment nouveau.

La CVV n'a pu en revanche se prononcer quant à la contiguïté ou non de la nouvelle construction, sans disposer préalablement d'avant-projets architecturaux.

A cet effet, la Municipalité a décidé le 10 novembre 2014 de mandater trois bureaux d'architecture chargés d'élaborer chacun un avant-projet.

Suite au retrait d'un des candidats, deux avant-projets ont finalement été présentés début juin 2015 à la CVV, renforcée pour l'occasion d'une délégation de la Municipalité.

Le travail du bureau Frei Rezakhanlou SA architectes à Lausanne, démontrant les avantages indéniables de l'ordre contigu, a été retenu à l'unanimité par la CVV, puis approuvé par la Municipalité en séance du 29 juin 2015.

### 3. Chronologie du développement du projet

5 décembre 2015 :	octroi du crédit d'études (préavis municipal n° 1215/2015) ;
Début 2016 :	finalisation de l'avant-projet ;
26 mai 2016 :	préavis favorable de la CVV ;
6 juillet 2016 :	préavis favorable de la CCL ;
Dès juillet 2016 :	phase de projet d'ouvrage impliquant tous les mandataires et permettant de matérialiser l'avant-projet et de définir et d'optimiser les choix techniques et constructifs ;
29 mai 2017 :	séance publique de présentation du projet, organisée par la Municipalité dans les locaux de la Grande salle de Savuit ;
24 juin 2017 :	état des lieux et présentation du projet au Conseil communal lors de la visite quinquennale territoriale ;
14 juillet 2017 :	préavis négatif du SIPAL, suite au constat que le projet porterait atteinte à la balance romaine ;
24 octobre 2017 :	préavis favorable du SIPAL, ensuite d'une séance in situ du 28 septembre 2017 relative à la modification de l'escalier de distribution aux logements, permettant une préservation optimale de la balance romaine et de son mécanisme ;
27 janv. – 25 fév. 2018 :	mise à l'enquête publique du projet (15 oppositions) ;
29 octobre 2018 :	octroi du permis de construire ;
4 décembre 2018 :	recours de l'Association Sauver Lavaux ainsi que de 10 particuliers auprès du Tribunal cantonal ;
17 décembre 2019 :	arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal rejetant le recours (AC.2018.0437) ;
21 février 2020 :	recours de 10 opposants auprès du Tribunal fédéral ;
5 février 2021 :	arrêt de la 1 <sup>ère</sup> Cour de droit public du Tribunal fédéral rejetant le recours (1C_76/2020) ;
Dès mars 2021 :	établissement des soumissions et appels d'offres nécessaires à la constitution du plan financier présenté au § 6 plus avant.

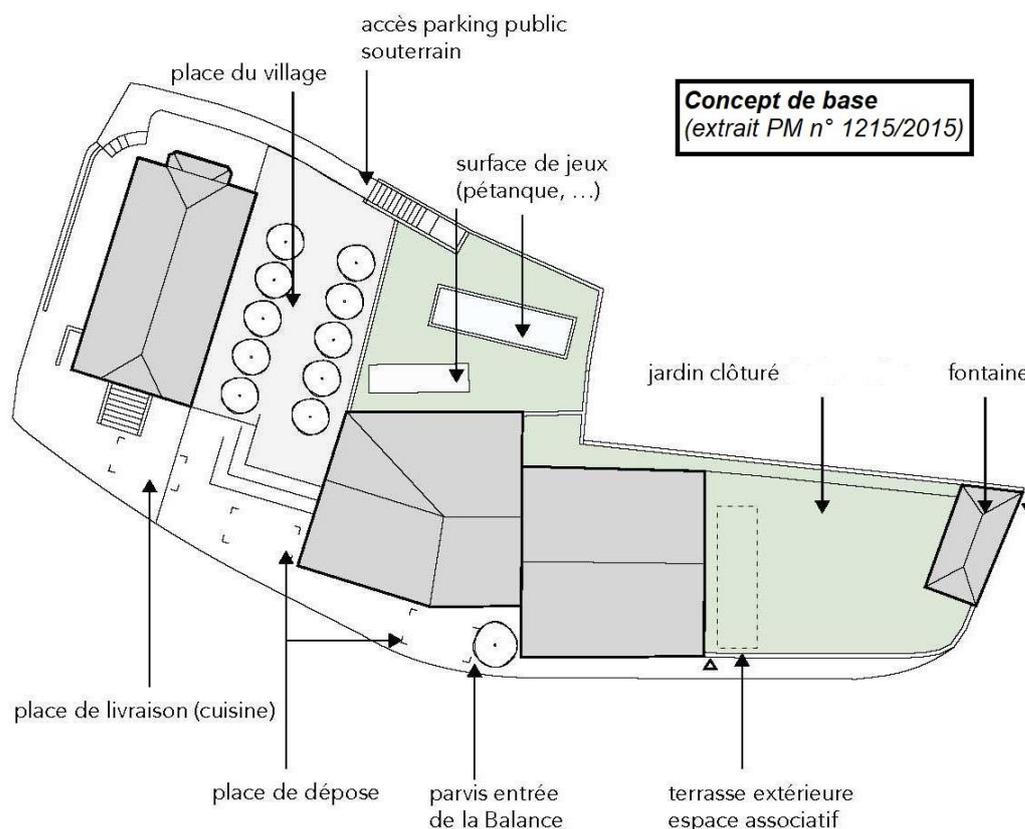
### 4. Coordination

La Société de la Grande Salle de Savuit a été associée au projet dès son origine, du fait des réaménagements prévus dans l'espace situé entre la Grande Salle et le bâtiment de « La Balance » (place de village à caractère semi-public).

En sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 974, sur laquelle est implantée le bâtiment de la Grande Salle, ses représentants ont dûment signé les documents soumis à enquête publique en 2018.

Cette coordination sera bien entendu assurée et précisée lors de la phase d'exécution.

## 5. Projet d'ouvrage



### 5.1 Concept

L'extension du bâtiment de « La Balance » s'intègre dans le tissu bâti existant en respectant la volumétrie générale et le traitement différencié des espaces extérieurs sur rue qui caractérisent le hameau de Savuit.

Parmi les objectifs principaux de ce projet, il faut mentionner la revalorisation du bâtiment historique et de son mécanisme de balance romaine, la création de nouveaux logements abordables prioritairement destinés aux habitants de Lutry et la requalification de la vie sociale dans les proches abords, en relation avec la Grande Salle.

### 5.2 Urbanisme et implantation

L'extension se développe dans le prolongement du bâtiment existant de « La Balance », contre sa façade Nord. L'ordre contigu respecte la forme d'implantation historique et traditionnelle caractéristique des bourgs du site de Lavaux, une posture qui souligne la continuité du bâti et contribue à définir précisément les espaces extérieurs, tout en évitant des espaces résiduels. L'implantation contre la façade borgne

du bâtiment existant offre la possibilité de créer une seule cage d'escalier pour les deux corps de bâtiment, contribuant à la compacité des volumes et à l'économicité générale du projet.

Les façades Sud et Est de l'extension suivent l'orthogonalité de celles du bâtiment existant, alors que la façade Nord s'aligne sur les façades des bâtiments du village et de la Grande Salle. La façade Ouest, brisée, articule ces deux géométries tout en accompagnant la courbure de la rue.

Le décrochement entre l'extension et le bâtiment existant permet de créer un parvis d'entrée semi-public du côté rue, avec un élargissement du trottoir, alors que du côté jardin, ce décalage ouvre des vues vers le Sud, tout en préservant les dégagements visuels de la Grande Salle.

La relation entre la Grande Salle et le bâtiment de « La Balance » se fait au travers d'une esplanade publique, propice aux activités extérieures de la Grande Salle, donnant accès au parking souterrain et au terrain de football.

La hauteur du faîte, dont la charpente doit être redressée, reste inférieure à celle des bâtiments voisins.

### **5.3 Aménagements extérieurs**

La revalorisation et la hiérarchisation des espaces extérieurs préfigurent la démarche pour le traitement des aménagements extérieurs.

Côté rue, le redent résultant du décrochement des façades dégage un espace pour une petite placette au caractère minéral, comme parvis d'entrée au bâtiment, à l'écart de la route.

Côté vignes, les jardins murés s'inscrivent dans la typologie des jardins historiques. L'espace entre la Grande Salle et le bâtiment de « La Balance » conserve son caractère semi-public, servant les activités des utilisateurs de la Grande Salle ou accueillant les villageois lors de manifestations. L'accès aux véhicules de livraison pour la Grande Salle est régulé par une borne. Le terrain de pétanque est maintenu dans la prairie à l'Est du bâtiment de « La Balance ». Au Sud, un jardin muré privé est à disposition des locataires et de l'espace communautaire.

### **5.4 Programme**

Le programme est composé deux appartements dans le bâtiment de « La Balance » et de quatre appartements dans son extension, pour un total de six appartements (1 x 2.5p, 3 x 3.5p, 1 x 4.5p, 1 x 5p). Un local disponible et un espace communautaire, dans lequel se trouve un pressoir, occupent le rez-de-chaussée, accessibles depuis le hall principal, mais également directement depuis l'extérieur.

Les caves des appartements, la buanderie et les locaux techniques prennent place au sous-sol de l'extension.

Tous les appartements se développent sur trois façades et bénéficient ainsi de plusieurs dégagements visuels et d'une lumière naturelle optimale. A l'exception du deux pièces et demi dans les combles du bâtiment de « La Balance », tous les appartements ont accès à un balcon ou une loggia.

L'ensemble du programme s'articule autour d'un seul espace de distribution, sur triple hauteur, dans lequel se trouve le mécanisme de la balance romaine ; cet espace particulier créé par le projet contribue à la vie communautaire et favorise la socialisation et les échanges conviviaux entre les locataires.

L'accès aux appartements par des demi-niveaux, respectant les niveaux originaux existants, offre à chaque habitant un potentiel d'appropriation des paliers. Comme l'installation d'un ascenseur n'est pas possible dans cette configuration, l'appartement du rez-de-chaussée est rendu accessible aux personnes à mobilité réduite.

## **5.5 Monument historique et valeur d'usage**

Le monument historique de la balance, grâce à sa remise en valeur au milieu de l'espace de distribution du bâtiment, devient partie intégrante de la vie du bâtiment et retrouve son attraction culturelle. Il conditionne l'organisation générale du projet qui se construit autour de ce nouvel espace de référence.

En redevenant visible aussi depuis l'intérieur et accessible au public lors de fêtes villageoises, la balance trouve un sens à sa conservation : en s'insérant dans la vie quotidienne des villageois, elle assure la continuité pérennité du patrimoine historique dans la mémoire collective.

## **5.6 Concept statique**

Les murs porteurs en moellons du bâtiment de « La Balance » sont conservés et leurs fondations sont consolidées et approfondies en sous-œuvre par étapes successives non jointives. Les pieds des murs porteurs sont liés sous forme monolithique par la réalisation d'un radier en béton armé d'une épaisseur de 25 cm. Les dalles, d'une portée de 6.50 m, sont construites en béton armé de 20 cm et empochées ponctuellement dans les murs existants. En outre, les nouvelles dalles permettent d'assurer la stabilité des façades conservées. Un chaînage périphérique en béton armé sur les murs porteurs en moellons est réalisé afin de ceinturer l'ensemble et de permettre une pose précise de la nouvelle charpente. Les pannes sablières et faîtières de la toiture existante sont récupérées dans la mesure du possible, moyennant des sections efficaces suffisantes en regard des normes actuelles. Les chevrons et la sous-couverture de la charpente en bois sont refaits à neuf, leur état et leur affaissement ne permettant pas leur conservation.

La démolition des éléments non conservés du bâtiment de « La Balance » se fait de manière rigoureuse et planifiée, selon des étapes précises et prédéfinies permettant de conserver les éléments contribuant à la stabilité de la structure conservée. De plus, un étayage de l'une des façades (côté route) est réalisé afin de pérenniser la structure conservée de manière transitoire le temps des travaux.

Le sous-sol de l'extension est réalisé entièrement en béton armé. Le radier et les murs contre terre ont une épaisseur de 25 cm et les murs intérieurs une épaisseur de 20 cm. Le rez-de-chaussée présente la particularité d'être composé d'un double mur périphérique : un mur en béton lavé de 20 cm à l'extérieur et un mur en maçonnerie de terre cuite de 17,5 cm à l'intérieur, les deux murs étant coupés entre eux par une isolation. Les murs périphériques des étages supérieurs sont réalisés en maçonnerie de terre cuite isolante d'une épaisseur de 36 cm. Tous les murs intérieurs des

niveaux hors sol sont réalisés en maçonnerie de terre cuite de 17,5 cm et toutes les dalles sont en béton armé de 22 cm d'épaisseur.

De structure relativement complexe, l'escalier central permettant la distribution des logements de « La Balance », d'un côté, et de la nouvelle extension, de l'autre, est réalisé entièrement en béton armé. Les paliers situés au niveau des étages existants sont empochés dans les murs en moellons, alors que ceux situés au niveau des étages de l'extension sont appuyés sur un nouveau mur en béton armé.

## **5.7 Concept constructif**

Le concept constructif est développé pour préserver et valoriser la substance historique. L'application d'un mortier à la chaux sur les maçonneries (au lieu d'une isolation périphérique), qu'elles soient existantes ou nouvelles, permet d'harmoniser les façades entre elles et avec celles du village.

Les encadrements en pierre naturelle des fenêtres du bâtiment existant de « La Balance » sont restaurés et ceux l'extension sont en pierre naturelle ou en béton.

Les façades du bâtiment existant sont isolées par un doublage intérieur et celles de l'extension par des briques en terre cuite isolantes et, pour le rez-de-chaussée, par un double mur.

Les paliers et volées d'escaliers sont en béton armé apparent et les garde-corps en serrurerie métallique.

Les volets du bâtiment existant sont reconstitués à l'ancienne. Ceux de l'extension sont constitués de jalousies pliables en bois.

Les revêtements de sol des espaces extérieurs sont en pavage de galets et l'esplanade de la Grande Salle est recouverte d'un revêtement argilo-calcaire perméable de type Limanat.

## **5.8 Concept énergétique**

Une seule chaufferie pour les deux bâtiments, alimentée par une pompe à chaleur air-eau, est placée au sous-sol de l'extension. La distribution de chaleur se fera au moyen du chauffage au sol avec une régulation de la température dans chaque pièce.

Des panneaux solaires d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup> invisibles depuis la rue, s'intègrent dans le pan est de la toiture de l'extension et produisent une part de l'énergie nécessaire à la production de la consommation électrique du bâtiment.

La ventilation des appartements est naturelle. Les locaux disponibles au rez-de-chaussée sont ventilés mécaniquement, tout comme les locaux sanitaires.

## 6. Plan financier

Le crédit d'études de CHF 470'000.- octroyé par le Conseil communal dans sa séance du 5 décembre 2015 (PM 1215/2015) prévoyait, entre autres, les honoraires d'architectes et d'ingénieurs couvrant l'ensemble des études d'avant-projet, de projet, les procédures de demandes d'autorisation, d'établissement des soumissions, d'appels d'offres et de propositions d'adjudications (description des prestations conforme aux recommandations SIA 102, 103 et 108).

Dès lors, dans le cadre de l'établissement de la demande du crédit de construction, il a été possible d'établir un plan financier consolidé, déterminé sur la base d'une rentrée des soumissions se rapportant aux travaux les plus complexes et les plus coûteux, à savoir :

- Démolition et défrichage	CFC 111 et suivants
- Fouilles et terrassements	CFC 201 et suivants
- Maçonnerie et béton armé	CFC 211 et suivants
- Installations électriques	CFC 23 et suivants
- Installations de chauffage	CFC 24 et suivants
- Installations de ventilation	CFC 244
- Installations sanitaires	CFC 25 et suivants
- Cloisons, plâtrerie, peinture intérieure	CFC 271, 283, 285.1
- Echafaudages	CFC 211.1
- Travaux en pierre naturelle	CFC 216
- Ferblanterie et couverture	CFC 222, 224
- Etanchéités souples	CFC 224.1
- Agencement de cuisine	CFC 258
- Chapes	CFC 281.0
- Carrelages, faïences	CFC 281.6
- Revêtements de sols en bois	CFC 281.7

Les autres CFC ont quant à eux été analysés et chiffrés par l'architecte et nos services sur la base d'avant-métrés détaillés ou de demandes d'offres gré à gré.

Il est rappelé ici que la commune de Lutry est soumise comme tout adjudicateur cantonal (canton, communes, autres collectivités de droit public cantonales ou communales, etc.), au respect de la Loi sur les marchés publics (LMP-VD), de son règlement d'application (RLMP-VD), ainsi que de l'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), dont les valeurs seuils définissent le type de procédure applicable aux marchés de fournitures, de services et de construction.

## Devis général des travaux projetés

CFC	Descriptif	Montants TTC	Montants TTC
1	<b><u>Travaux préparatoires</u></b>	215'720.-	<b>215'720.-</b>
102	Relevés, études géotechniques	15'100.-	
111	Défrichage	6'500.-	
112	Démolitions	110'330.-	
113	Travaux préparatoires sanitaires	4'970.-	
116	Déblaiement	2'110.-	
117	Préparation du terrain	25'610.-	
136	Frais d'énergie et eau	10'800.-	
153	Adaptation du réseau d'électricité	24'100.-	
16	Adaptation du réseau d'eau et de gaz	16'200.-	
2	<b><u>Bâtiment</u></b>		<b>3'948'520.-</b>
20	<b>Excavation</b>	273'970.-	
201.0	Installation de chantier	122'630.-	
201.1	Terrassements	151'340.-	
21	<b>Gros œuvre 1</b>	1'095'330.-	
211.0	Installation de chantier, signalisation	26'960.-	
211.1	Echafaudages	15'530.-	
211.4	Canalisations, drainage	74'800.-	
211.5	Béton et béton armé	578'100.-	
211.6	Maçonnerie	131'240.-	
214.1	Charpente	68'200.-	
214.6	Sous toiture	86'200.-	
216	Travaux en pierre naturelle	114'300.-	
22	<b>Gros œuvre 2</b>	418'950.-	
221.0	Fenêtres et portes extérieures en bois	136'300.-	
222	Ferblanterie	63'040.-	
224.0	Couverture	71'120.-	
224.1	Étanchéité	15'910.-	
224.2	Vitrages de toit en pente	15'280.-	
225.4	Revêtements coupe-feu	7'600.-	
226.0	Crépis extérieurs	62'600.-	
227.1	Peinture extérieure	16'200.-	
228.0	Volets-contrevents	30'900.-	
23	<b>Installations électriques</b>	117'350.-	
231	Appareils à courant fort	16'660.-	
231.5	Équipements photovoltaïques	720.-	
232	Installations de courant fort	67'130.-	
233	Lustrerie	1'450.-	
235	Appareils à courant faible	6'070.-	
236	Installations de courant faible	18'420.-	
238	Installations provisoires	3'910.-	
239	Divers	2'990.-	

<b>24</b>	<b>Installations de chauffage et de ventilation</b>		204'890.-
242	Production de chaleur	49'370.-	
243	Distribution de chaleur	52'890.-	
244	Installations de ventilation	49'740.-	
247	Installations spéciales, énergie solaire	52'890.-	
<b>25</b>	<b>Installations sanitaires</b>		336'530.-
251	Appareils sanitaires courants	69'950.-	
252	Appareils spéciaux	12'600.-	
253	Appareils sanitaires d'évacuation	25'820.-	
254	Tuyauterie sanitaire	67'840.-	
255	Isolations	16'140.-	
256	Eléments de fixations	100.-	
258	Agencements de cuisines	142'780.-	
259	Divers sanitaires	1'300.-	
<b>26</b>	<b>Installations de transport</b>		17'700.-
269	Monte-personnes	17'700.-	
<b>27</b>	<b>Aménagements intérieurs 1</b>		311'330.-
271.0	Crépis et enduits intérieurs	36'700.-	
271.1	Cloisons, revêtements en plâtrerie	39'430.-	
272.2	Serrurerie	73'400.-	
273.0	Portes intérieures en bois	45'700.-	
273.1	Armoires murales, rayonnages	30'600.-	
273.3	Menuiserie courante	76'800.-	
275	Systèmes de verrouillage	8'700.-	
<b>28</b>	<b>Aménagements intérieurs 2</b>		220'770.-
281.0	Chapes	37'620.-	
281.6	Carrelages, faïences	36'570.-	
281.7	Sols en bois	101'090.-	
283	Faux plafonds	4'540.-	
285.1	Peinture intérieure	20'450.-	
286	Assèchement du bâtiment	10'800.-	
287	Nettoyage du bâtiment	9'700.-	
<b>29</b>	<b>Honoraires</b>		951'700.-
291	Architecte	708'700.-	
292	Ingénieur civil	96'400.-	
293	Ingénieur CVSE	120'600.-	
296.0	Géomètre	13'000.-	
296.1	Géotechnicien	6'500.-	
296.4	Ingénieur acoustique	6'500.-	

<b>4</b>	<b><u>Aménagements extérieurs</u></b>		160'800.-	<b>160'800.-</b>
401.0	Installations de chantier	6'500.-		
411	Canalisations et maçonnerie extérieure	64'700.-		
421	Jardinage	21'600.-		
422	Clôtures	10'800.-		
424	Places de jeux et de sports	21'600.-		
461	Revêtements de surfaces	35'600.-		
<b>5</b>	<b><u>Frais secondaires et comptes d'attente</u></b>		524'960.-	<b>524'960.-</b>
51	Autorisations, taxes	120'000.-		
52	Echantillons, reproductions, documents	30'000.-		
53	Assurances	10'000.-		
56	Autres frais secondaires	16'000.-		
581	Compte d'attente pour provisions et réserves	318'960.-		
583	Prorata	30'000.-		
	<b>Total général TTC</b>			<b>4'850'000.-</b>

L'estimation financière présentée au paragraphe 5.2 du préavis municipal n° 1215/2015 (crédit d'études) s'élevait à CHF 3'700'000.-.

Il est relevé ici que cette estimation sommaire, effectuée en phase d'avant-projet, tenait compte d'une marge usuelle admise de +/- 20% (soit un montant max. de CHF 4'440'000.-).

Le différentiel observé aujourd'hui, de l'ordre de CHF 410'000.- (soit 4'850'000 – 4'440'000) s'explique en grande partie par les interventions suivantes non prises en compte au stade de l'avant-projet :

- modification de l'escalier, mise en valeur du mécanisme de La Balance romaine, imposée par le SIPAL ;
- aménagement d'un appartement supplémentaire de 2,5 pièces dans les locaux du rez-de-chaussée ;
- choix conceptuels et décisions prises en concertation avec les différentes commissions (CVV, CCL) lors du processus de mise à l'enquête publique : augmentation du volume bâti, aménagement d'un nouveau logement au rez-de-chaussée du nouveau corps de bâtiment, mise en œuvre de balcon sur la façade Ouest de l'extension ;
- agrandissement significatif de la surface du sous-sol ;
- fourniture et pose de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'extension ;

- renchérissement des prix : devis général établi en 2016, augmentation des prix des matières premières ensuite de la crise COVID-19 ;
- augmentation du poste divers et imprévus, compte tenu de la complexité du projet.

## 7. Planning

Il est prévu de commencer les travaux dans le courant du mois de novembre 2021. La durée de ceux-ci est estimée à 18 mois, soit une fin de chantier escomptée en juin 2023.

## 8. Projections de loyers

### 8.1 Projet immobilier détaillé

Il est prévu la réalisation d'un immeuble abritant 6 appartements, 1 local associatif et 2 bureaux au rez (bureaux, garderie...) pour une surface totale de 693 m<sup>2</sup> (sans les balcons, ni le jardin commun) répartie comme suit :

#### Au rez de chaussée

- local d'une surface de 71 m<sup>2</sup> y compris wc et cuisine
- deux bureaux communs d'une surface totale de 80 m<sup>2</sup> comprenant des sanitaires et une cuisine
- un appartement de 3.5 pièces d'une surface de 78 m<sup>2</sup> avec terrasse de 14 m<sup>2</sup>

#### Au 1<sup>er</sup> étage

- un appartement de 3.5 pièces d'une surface de 78 m<sup>2</sup> + un balcon de 13 m<sup>2</sup>
- un appartement de 3.5 pièces d'une surface de 79 m<sup>2</sup> + un balcon de 20 m<sup>2</sup>
- un appartement de 4,5 pièces d'une surface de 111 m<sup>2</sup> + un balcon de 10 m<sup>2</sup> et une loggia de 7 m<sup>2</sup>

#### Au 2<sup>er</sup> étage

- un appartement de 2.5 pièces d'une surface de 56 m<sup>2</sup> sans balcon
- un appartement de 5 pièces d'une surface de 140 m<sup>2</sup> + un balcon de 10 m<sup>2</sup>

### 8.2 Plan financier

#### Coût de revient

Terrain (770 m <sup>2</sup> )	CHF 500'000.-
Coût de l'opération	<u>CHF 4'850'000.-</u>
<b>Coûts totaux</b>	<b>CHF 5'350'000.-</b>

(Le prix du terrain a été calculé au tarif de CHF 650.-/m<sup>2</sup>. Celui-ci appartient déjà à la Commune, il a une valeur comptable de CHF 70'000.- au bilan).

## Financement

Emprunts	CHF 4'000'000.-	
Fonds propres	CHF 1'350'000.-	(dont CHF 500'000.- apport terrain)
<b>Coûts totaux</b>	<b>CHF 5'350'000.-</b>	

## Calcul des charges annuelles (rendement minimum)

Intérêts à 1,5 % s/emprunts	CHF	60'000.-
Intérêts à 2,0 % s/fonds propres	CHF	27'000.-
Amortissement 1 % /an	CHF	40'000.-
Frais généraux entretien 1 % /an	CHF	53'000.-
<b>Total des charges annuelles</b>	<b>CHF</b>	<b>180'000.-</b>

### 8.3 Projections des loyers avec prise en compte du prix du terrain

En tenant compte du prix du terrain estimé à CHF 500'000.-, le prix de la location doit s'élever au minimum à CHF 252.- m<sup>2</sup>/an pour une surface globale louée de 715 m<sup>2</sup> y.c les balcons pris en compte pour 1/3 de leur surface afin de couvrir les charges annuelles de CHF 180'000.-.

Les projections de loyers sont donc les suivantes :

- appartement de 2,5 pièces de 56 m<sup>2</sup> sans balcon CHF 1'175.-/mois
- appartement de 3,5 pièces de 78 m<sup>2</sup> avec balcon de 13 m<sup>2</sup> CHF 1'725.-/mois
- appartement de 3,5 pièces de 79 m<sup>2</sup> avec balcon de 20 m<sup>2</sup> CHF 1'800.-/mois
- appartement de 3,5 pièces de 78 m<sup>2</sup> avec terrasse de 14 m<sup>2</sup> CHF 1'740.-/mois
- appartement de 4,5 pièces de 111 m<sup>2</sup> avec balcon de 10 m<sup>2</sup> et loggia de 7 m<sup>2</sup> CHF 2'460.-/mois
- appartement de 5 pièces de 140 m<sup>2</sup> avec balcon de 10 m<sup>2</sup> CHF 3'025.-/mois
- deux bureaux communs équipés totalisant 80 m<sup>2</sup> CHF 1'680.-/mois
- un local de 71 m<sup>2</sup> CHF 1'490.-/mois

## 9. Financement

Il est prévu de financer cet investissement de 5.35 millions de la manière suivante :

- par l'obtention d'un ou plusieurs emprunts pour une totalité de 4 millions ;
- par un apport du terrain de CHF 500'000.- ;
- pour le solde, soit CHF 850'000.- par la trésorerie courante de la bourse communale.

Par conséquent, en fonction des taux d'intérêt particulièrement bas, voire même négatif que la Commune pourrait obtenir, il est demandé au Conseil communal l'autorisation d'emprunter une somme de CHF 4'000'000.- aux meilleures conditions du marché.

A ce jour, seul un emprunt à long terme de CHF 5'000'000.- grève le bilan de la Commune de Lutry. Par ailleurs, une autorisation d'emprunt de 1.2 million a été accordée par le Conseil communal dans le cadre du préavis 1262/2019 relatif à l'acquisition de la parcelle RF197, propriété de Monsieur Daniel Buche, mais n'a pour le moment pas été activée.

### **Amortissement, charges financières et d'entretien**

S'agissant d'un immeuble locatif du patrimoine financier, aucun amortissement n'est obligatoirement requis selon le règlement sur la comptabilité des communes. Cependant, il a été décidé de tenir compte d'un amortissement constant de 1%/ an

Les charges d'amortissement, d'intérêts et charges d'entretien représentent un coût annuel de :

- amortissement de 1% (1/100 <sup>ème</sup> de 4'000'000.-)	CHF	40'000.-
- intérêts au taux moyen de 1.5 %	CHF	60'000.-
- frais généraux d'entretien (1% investissement)	CHF	<u>53'000.-</u>

#### **Charges annuelles**

**CHF 153'000.-**

Ces charges seront entièrement couvertes par le produit des locations estimé à CHF 181'000.-/an.

L'écart entre les charges à couvrir et les revenus locatifs correspond aux revenus des fonds propres investis par la Commune.

Le solde de CHF 850'000.- financé par la trésorerie courante de la bourse communale, fera l'objet d'un amortissement unique et extraordinaire, couvert intégralement par un prélèvement sur le fonds de réserve pour investissement futur (9282.900). Il n'affectera donc pas le résultat de l'exercice concerné.

## 10. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal n° 1291/2021
- ouï le rapport de la Commission désignée pour examiner cet objet

décide

- I. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de restauration, de transformation et d'agrandissement du bâtiment de « La Balance » à Savuit, tels qu'ils sont décrits dans le présent préavis ;
- II. d'accorder le crédit nécessaire à ces travaux, soit la somme de **CHF 4'850'000.-** ;
- III. d'admettre le mode de financement proposé ;
- IV. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 4'000'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

Charles Monod

Denys Galley

Adopté en séance de Municipalité du 26 juillet 2021

Conseiller municipal délégué : M. Pierre-Alexandre Schlaeppli

**Annexes** : dossier de plans d'architecte