



AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2023/02

**Achat de la parcelle n° 148
Avenue de la Gare n° 2
(anciennement Auberge de l'Ours
puis Hôtel de l'Union)**



Bex, le 27 janvier 2023

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Commune de Bex est attractive. L'accroissement de la population est estimé à quelque 10'000 habitants d'ici 2036.

A court terme, dans l'attente de la réalisation du nouveau complexe scolaire, il est impérativement nécessaire de planifier l'aménagement de nouvelles classes.

A moyen et long terme, nos services de l'administration communale seront à l'étroit dans l'actuelle Maison de Commune.

Il y a - et il y aura - de plus en plus besoin de locaux pour des services en lien direct avec la vie associative, culturelle et sociale locale.

Dans ce contexte, la Municipalité mène depuis le début de la législature une réflexion sur la possibilité de disposer de nouveaux locaux de propriété communale.

2. Contexte et historique

Début 2022, la Municipalité a été informée de la vente de la parcelle n° 148. Idéalement situé à l'avenue de la Gare n° 2, l'immeuble construit sur cette propriété (ECA n° 466) était historiquement occupé par l'« Hôtel et pension de l'Union ». Actuellement cet immeuble est désaffecté.

Cette maison d'habitation de la fin du XVII^{ème} siècle apparaît pour la première fois dans un plan cadastral de 1694 qui signale à cet endroit une bâtisse propriété de M. Jean-Marc Veillon et son frère Louis.

Au XVIII^{ème} siècle, le bâtiment abritait l'« Auberge de l'Ours », qui devint l'« Hôtel et pension de l'Union » après l'Indépendance vaudoise en 1798.

L'hôtel a fermé ses portes en 1910. Dès 1911, le bâtiment acquis par M. Jean-Edouard Borel a abrité en un premier temps des logements et une pharmacie.

De nombreuses personnalités ont séjourné dans l'hôtel, telles que Hans Christian Andersen, Jean-Jacques Rousseau, Mme de Staël, René de Châteaubriand, Alexandre Dumas et Victor Hugo. En 1830, le Manuel du voyageur en Suisse estimait que l'Union « est une des meilleures auberges de tout le pays ».

3. Caractéristiques du bâtiment

L'immeuble est construit sur trois niveaux de 379 m² chacun ainsi qu'un étage sous-toit. La surface de plancher du bâtiment est de 936 m² pour un volume de 5'177 m³. La parcelle, de 947 m², est entièrement située dans la zone à bâtir.

Noté 2 au recensement architectural vaudois (« Objet d'importance cantonale, dont l'inscription à l'inventaire est requise (LPNMS, art. 49 et suivants) et exigeant la conservation de sa forme et de sa substance »), l'immeuble possède une valeur historique et patrimoniale indéniable. De plus, la parcelle fait partie du périmètre ISOS d'intérêt national du « Bourg » de Bex (ISOS = Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse - Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz).

Cet immeuble historique est idéalement situé : il jouxte la parcelle communale n° 149 qui accueille l'ensemble des écoles du cycle secondaire, les bâtiments de la Vinicole ainsi que la Maison de Commune.

Il est actuellement au bénéfice d'un permis de construire en force pour la création de 8 appartements ainsi que la création de places de stationnement dans le jardin sis à l'opposé de l'avenue de la Gare.

4. Utilisation à court terme

Les informations reçues du Département de l'enseignement et de la formation professionnelle nous indiquent que pour la rentrée scolaire 2023 - 2024 nous devons mettre 4 nouvelles classes à disposition de l'établissement scolaire bellerin.

En proposant l'achat de l'ancien Hôtel de l'Union pour y aménager provisoirement 4 classes, la Municipalité amène une solution qui peut être rapidement mise en œuvre. Cet investissement immobilier s'avère nécessaire à moyen et long terme au vu des besoins évoqués en préambule de ce préavis.

Le coût de l'installation de 4 classes modulaires provisoires de type « Portakabin » est de fr. 125'000.--. La location de ces pavillons durant 6 ans s'élèverait à fr. 475'000.-- (6 ans = délai estimé pour la mise en service du nouveau collège), soit un investissement total de fr. 600'000.--. La Municipalité est convaincue que ces fr. 600'000.-- devraient être injectés de préférence dans l'achat de la parcelle n° 148 et l'aménagement (en un premier temps provisoirement) de son immeuble historique plutôt qu'en équipement et location de nouvelles classes modulaires.

En cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, la Municipalité devra rapidement mettre à l'enquête publique les travaux de création des 4 classes provisoires pour qu'elles soient prêtes pour la rentrée scolaire 2023 - 2024.

Ces travaux d'aménagement des espaces sont indispensables pour la remise en état des installations techniques telles que sanitaires et chauffage. Une nouvelle

délimitation intérieure des espaces sera nécessaire afin de modifier les dimensions des locaux. Ces démolitions et reconstructions partielles permettront d'assurer le confort exigé dans le cadre des activités scolaires et pourront se réaliser dans le respect du bâtiment historique.

5. Utilisation à moyen terme (perspectives)

Les élèves répartis dans les classes provisoires de l'ancien Hôtel de l'Union pourraient intégrer le nouveau complexe scolaire lorsque ce dernier sera réalisé et opérationnel.

L'immeuble, ainsi libéré, ferait l'objet d'un projet de rénovation en vue de créer des espaces qui seraient mis à disposition de nos services publics et de nos associations locales, ou loués à des organismes parapublics, voire privés. La Municipalité est convaincue que la Commune de Bex mérite que cet immeuble soit réhabilité pour le bien public. Sa valeur patrimoniale historique, sa situation privilégiée et le besoin de nouveaux locaux engendré par l'accroissement de la population justifient l'investissement.

6. Plan financier

Achat de la parcelle n° 148, Avenue de la Gare 2 (fr.1'923.-/m ² ou 348/m ³)	fr.	1'800'000.--
Travaux d'aménagement des classes provisoires (maçonnerie, menuiserie, CVSE, etc.)	fr.	550'000.--
Mobilier scolaire et tableaux interactifs	fr.	135'000.--
Divers, imprévus et arrondis	fr.	<u>100'000.--</u>
Total TTC	fr.	<u>2'585'000.--</u>

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bex

vu le préavis municipal n° 2023/02 concernant l'achat de la parcelle n° 148 sise à l'avenue de la Gare n° 2 ancien Hôtel de l'Union ;

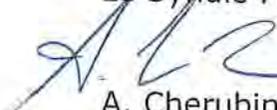
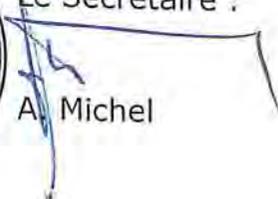
ouï le rapport des commissions chargées d'étudier ce préavis ;

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e :

1. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'achat de la parcelle n° 148 propriété de la société TFI Trident SA à Blonay sise à l'avenue de la Gare n° 2 ;
2. d'autoriser la Municipalité à ouvrir un crédit extrabudgétaire de fr. 2'585'000.-- ;
3. de porter à l'actif du bilan le montant ci-dessus sous la rubrique « bâtiments et constructions patrimoine administratif », compte n° 9143.001, et à l'amortir sur une durée de 30 ans à raison de fr. 86'200.-- par an ;
4. de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2021 – 2026 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 6 octobre 2021.

Dans l'intervalle, nous vous présentons, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic :  A. Cherubini
Le Secrétaire :  A. Michel



The seal of the Municipality of Bex is circular with the text 'MUNICIPALITE DE BEX' around the perimeter. In the center, there is a shield with a crown on top, flanked by two figures. Below the shield, the words 'LIBERTE ET PATRIE' are written.

Adopté en séance de Municipalité du 25 janvier 2023

Délégué de la Municipalité : M. J.-F. Cossetto

Annexes : relevé photographique et plans de l'existant
constat des éléments à préserver de la DGIP-MS

La DGIP-MS examen préalable :

Version des plans : 20 décembre 2020

Mesures de protection légale du bâtiment :

Les extérieurs du bâtiment ECA 466 sont classés Monument historique au sens des articles 52 et suivants de la loi sur la Protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

Toutes les parties non-classées sont inscrites à l'Inventaire au sens des articles 49 et suivants LPNMS.

Recensement architectural :

Il a par ailleurs obtenu la note *2* lors du recensement architectural de la commune de Bex en 1960. D'importance régionale, l'ensemble doit être conservé dans sa forme et sa substance et d'éventuelles modifications ne doivent pas altérer son caractère.

Bref historique :

Au XVIIIème siècle, « l'Auberge de l'Ours » s'élève à l'emplacement du bâtiment actuel. Les bernois chassés, elle change opportunément de nom et devient « l'Auberge de l'Union », pour subir peu après un grave incendie.

Reconstruite – peut-être intégralement – en 1807, l'auberge sera une étape importante et reconnue tout au long du XIXème siècle, accueillant notamment Rousseau, Châteaubriand ou encore Madame de Staël.

A son apogée, l'hôtel s'étend également sur les annexes situées sur les parcelles voisines au nord-ouest, qui lui sont reliées par une passerelle, et comprend un petit établissement thermal au nord-est. Il ferme en 1910 et laisse place à une pharmacie.

L'aspect général extérieur du bâtiment actuel remonte à la reconstruction de 1807. Au cours du XIXème siècle, il subit de nombreuses interventions. Le XXème siècle a considérablement modifié son caractère, du fait notamment de l'abandon de la fonction hôtelière. Toutefois, la typologie intérieure et les escaliers d'origine sont conservés, de même que quelques éléments intérieurs remarquables, datant de différentes époques (terrazzo, carrelage en nid d'abeille, sol en tomettes, ou encore parquets et autres menuiseries).

Suivi de la demande :

Un précédent examen préalable du projet a été effectué par la DGIP-MS en date du 15 octobre 2021.

Une visite de l'objet a eût lieu le 3 novembre 2021.

Le bâtiment a fait l'objet d'une étude historique par Madame Laura Bottiglieri en décembre 2021 et d'une étude stratigraphique par Sinopie sarl en février 2022.

Examen du projet :

Le projet prévoit une intervention située essentiellement à l'intérieur du bâtiment. Seule modification extérieure, quatre places de parc sont aménagées dans le jardin en arrière-cour ; lui-même est doté d'un nouveau portail d'accès.

Au rez-de-chaussée, l'espace commercial existant, qui devient un accueil pour les chambres d'hôtes, est étendu vers le nord-est par l'absorption de deux pièces. De part et d'autres du couloir qui traverse longitudinalement le bâtiment, les six pièces

existantes sont modifiées de manière à accueillir quatre chambres et quatre salles-de-bain. Pour ce faire, toutes les cloisons secondaires qui vont latéralement entre les murs de façade et ceux du couloir central sont démolies et reconstruites ; une porte est condamnée.

Au premier étage, à l'image du rez-de-chaussée, toutes les parois secondaires latérales entre murs de façades et murs des couloirs sont démolies, de manière à redistribuer les pièces. Huit chambres associées chacune à une salle-de-bain sont aménagées.

Au deuxième étage, c'est encore le même principe qui s'applique. Le nouveau programme comprend cette fois quatre chambres associées chacune à une salle-de-bain et, dans la moitié sud, un appartement comprenant une grande pièce à vivre à l'ouest et deux chambres et deux salles-de-bain à l'est. La cuisine existante dans l'angle nord du bâtiment est divisée en deux pièces aux fonctions techniques. La salle-de-bain et ses menuiseries voisines sont démolies.

Les combles et ses tomettes de sol remarquables ne subissent apparemment pas d'intervention, de même que les sous-sols. Les planchers et différents niveaux du bâtiment sont maintenus.

D'un point de vue général, aucune des menuiseries extérieures en bois, porte ou fenêtres n'est conservées.

L'ensemble de ces interventions portent une grave atteinte à la valeur historique du bâtiment et à sa valeur d'art. Le réaménagement total des cloisonnements intérieurs provoque la disparition quasiment systématique des revêtements de sol (en particulier les parquets des étages mais aussi des carrelages spécifiques des cuisines et salle-de-bain du deuxième étage ; par ailleurs, aucune indication n'est donnée à propos du traitement des sols en terrazzo et carrelage en nid d'abeille des distributions) et des revêtements des murs, qui ont fait l'objet d'une étude stratigraphique.

Lors de son précédent préavis, la DGIP-MS avait mentionné en particulier : « Les éléments caractéristiques des intérieurs doivent être conservés, notamment les portes de couloir, les portes de communication, les armoires à panneaux, les planchers, les revêtements de sol en carreaux et en terrazzo, les plafonds à moulures. ». Le rapport historique de Madame Laura Bottiglieri, à propos de la valeur architecturale de l'objet, n'affirme pas autre chose. De même, le remplacement intégral des menuiseries extérieures existantes n'est pas envisageable.

A l'extérieur, si la diminution du nombre de places de parc dans le jardin marque une évolution positive, leur disposition et matérialité ainsi que l'aménagement du portail d'accès demandent à être revu dans un sens plus en adéquation avec le caractère du jardin – objet devenu rare et d'autant plus précieux dans ce contexte fortement bâti.



Thibault Repond – Conservateur auxiliaire
Département des finances et des relations extérieures - DFIRE
Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP
Direction de l'archéologie et du patrimoine - DAP / Patrimoine
Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne
T +41 21 316 73 28
thibault.repond@vd.ch - www.vd.ch/dgip



ATELIER D'ARCHITECTES
BALSIGER CHRISTIAN

DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

Projet de rénovation du bâtiment, affectation mixte, création de places de parc
Parcelle n°148 - Avenue de la Gare 2 – 1880 Bex
Propriété de la TFI Trident SA



Vevey, le 17 juin 2021

Index

- A. Photo façades
- B. Plan et dossier photo du rez-de-chaussée
- C. Plan et dossier photo du 1^{er} étage
- D. Plan et dossier photo du 2^{ème} étage

Extérieurs

1. Jardin et façade NORD



2. Façade NORD



Extérieurs

4. Façade OUEST



5. Façade SUD

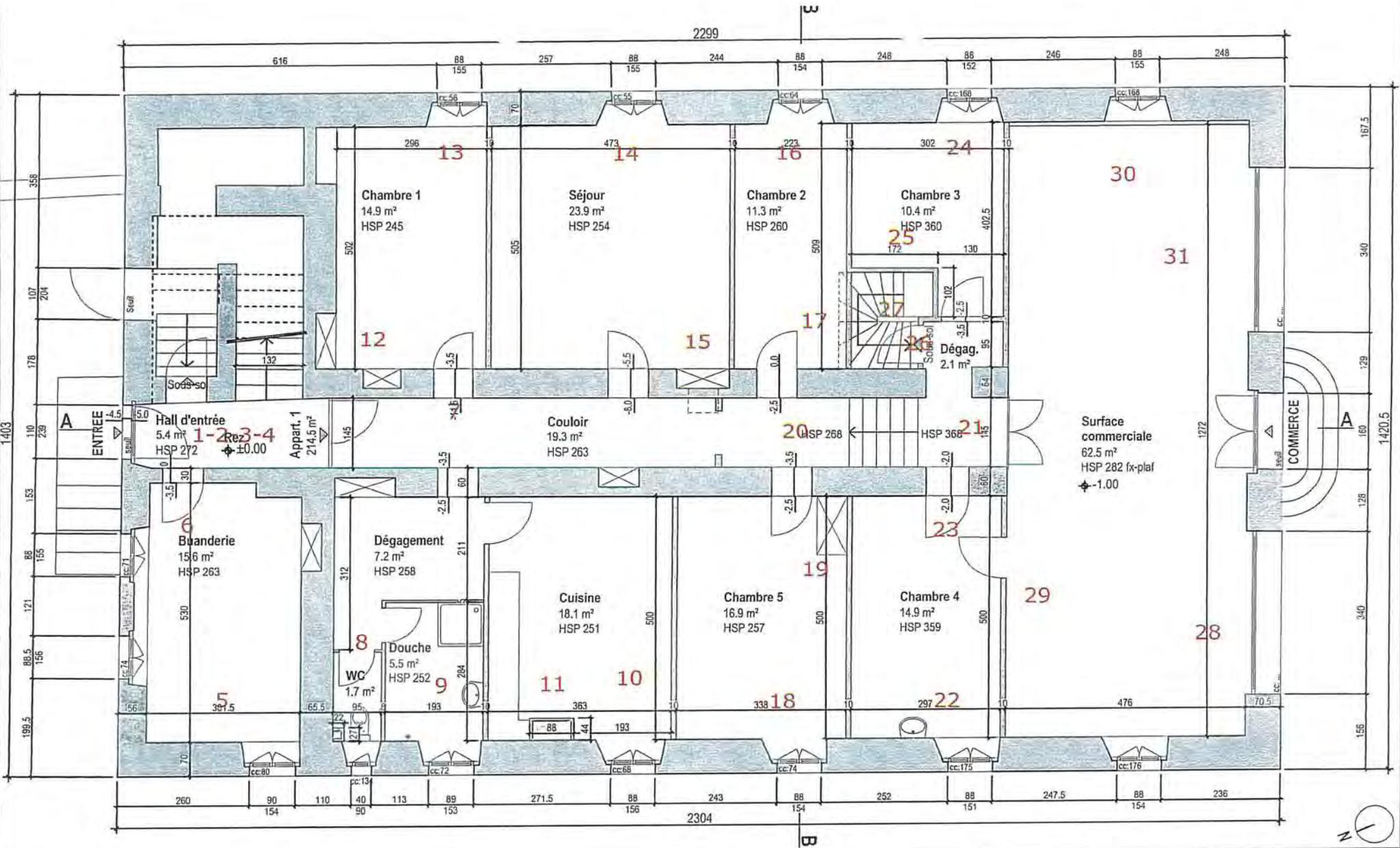


6. Façade EST



7. Façade angle NORD-EST





20-452		REZ-DE-CHAUSSEE		Etape : Existant	
Propriété de Vuilleumier / Marthaler / Kellenberger / Häfeli				Ech : 1/100	
Parcelle n° 148 - Avenue de la Gare 2 - 1880 Bex				Date : 04.11.2020	
				Modif :	
Balsiger - architectes		Rue du Centre 4		Format : A4	
CH - 1800 Vevey		T 021 922 42 70		Dess : N.C.	
		F 021 922 42 71			
		contact@balsiger-architectes.ch			
		www.balsiger-architectes.ch			

B. Rez-de-chaussée

1.



2.



3.

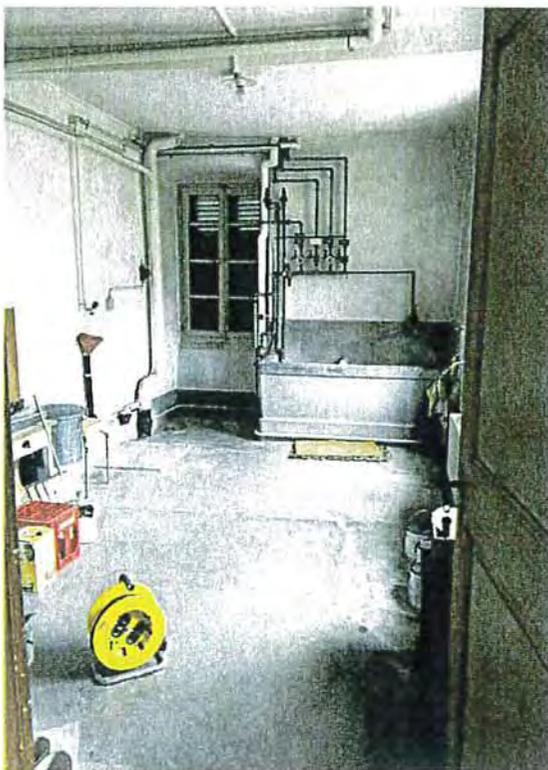


4.



B. Rez-de-chaussée

5.



6.

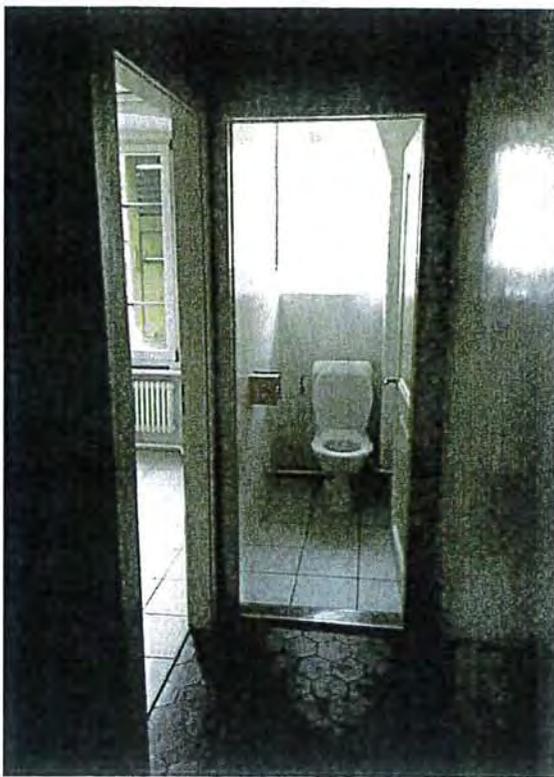


7.

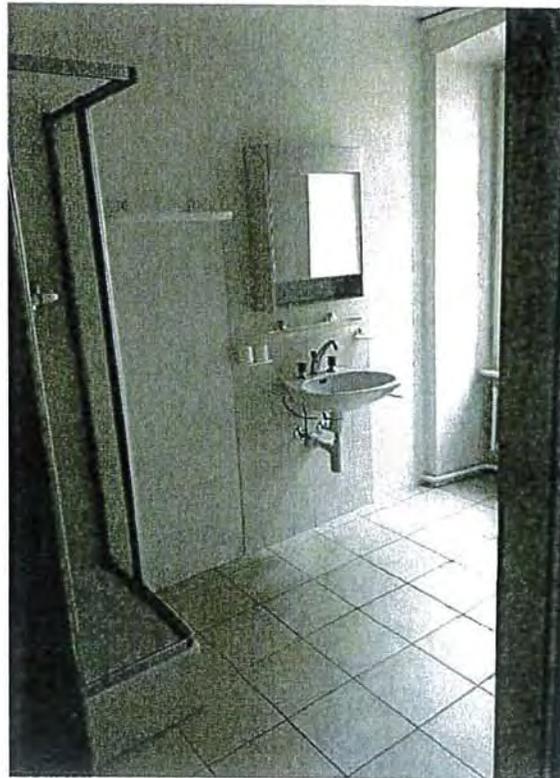


B. Rez-de-chaussée

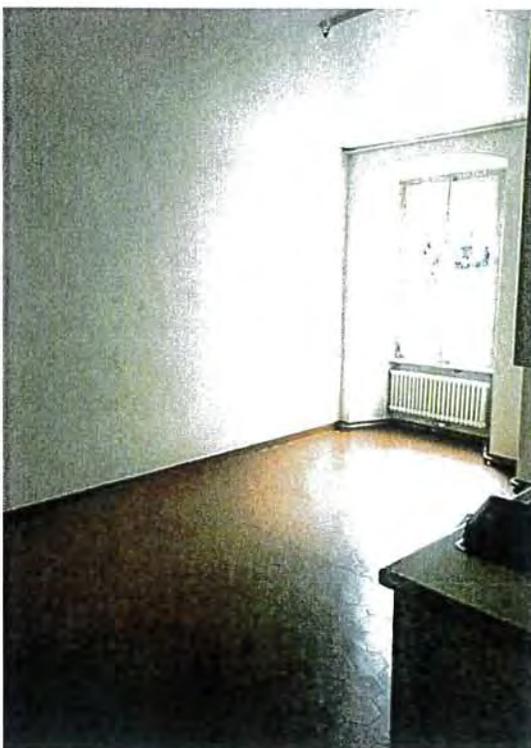
8.



9.



10.

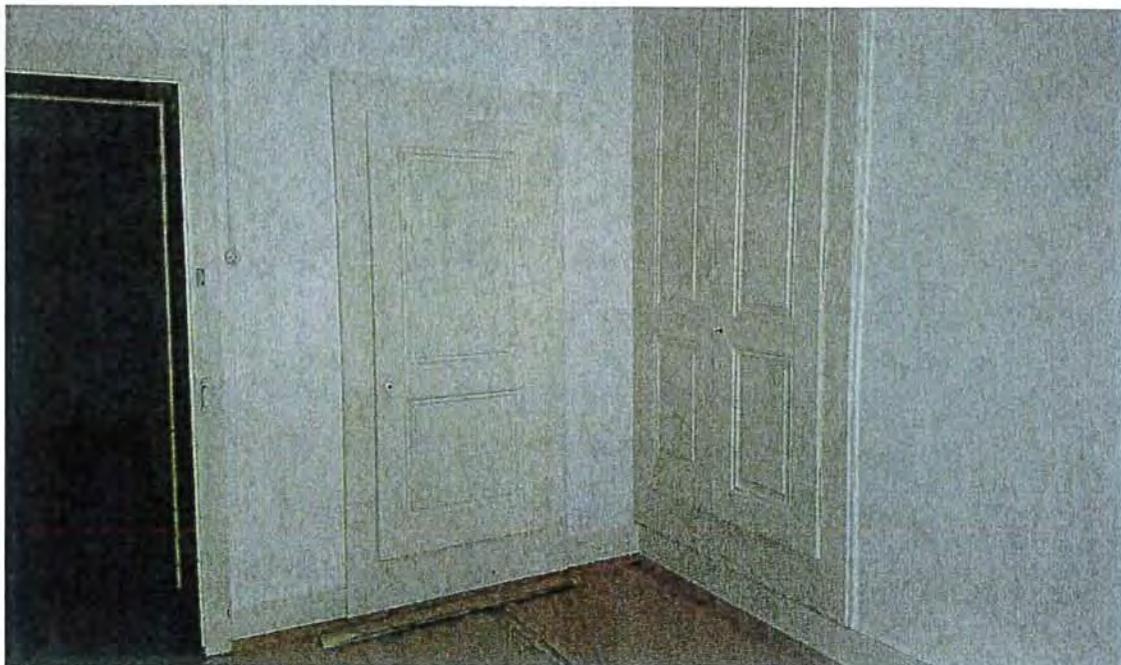


11.

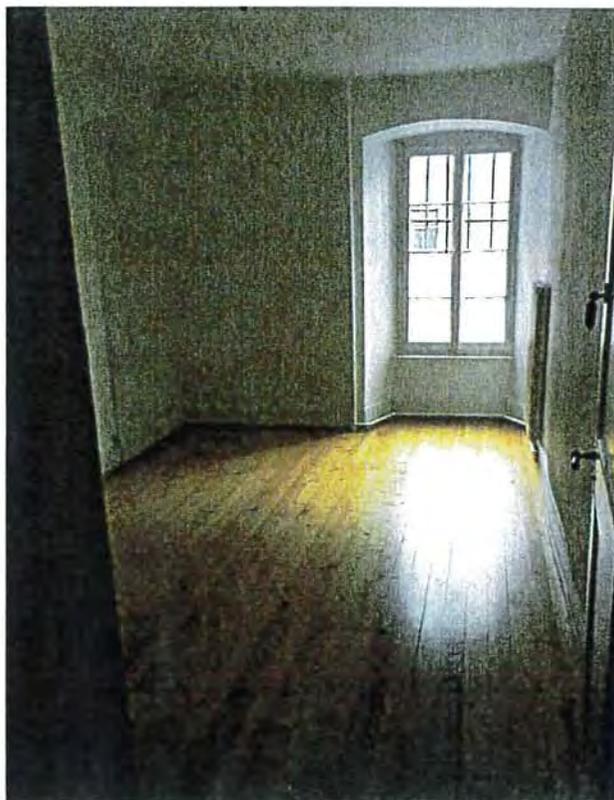


B. Rez-de-chaussée

12.

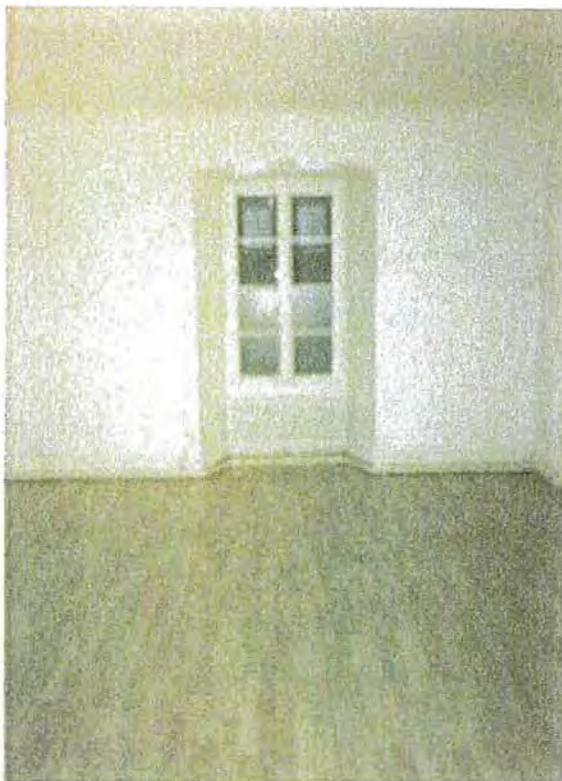


13.



B. Rez-de-chaussée

14.



15.



16.



17.



B. Rez-de-chaussée

18.



19.



20.



21.



B. Rez-de-chaussée

22.



23.



24.



25.



B. Rez-de-chaussée

26.



27.



B. Rez-de-chaussée

28.



29.

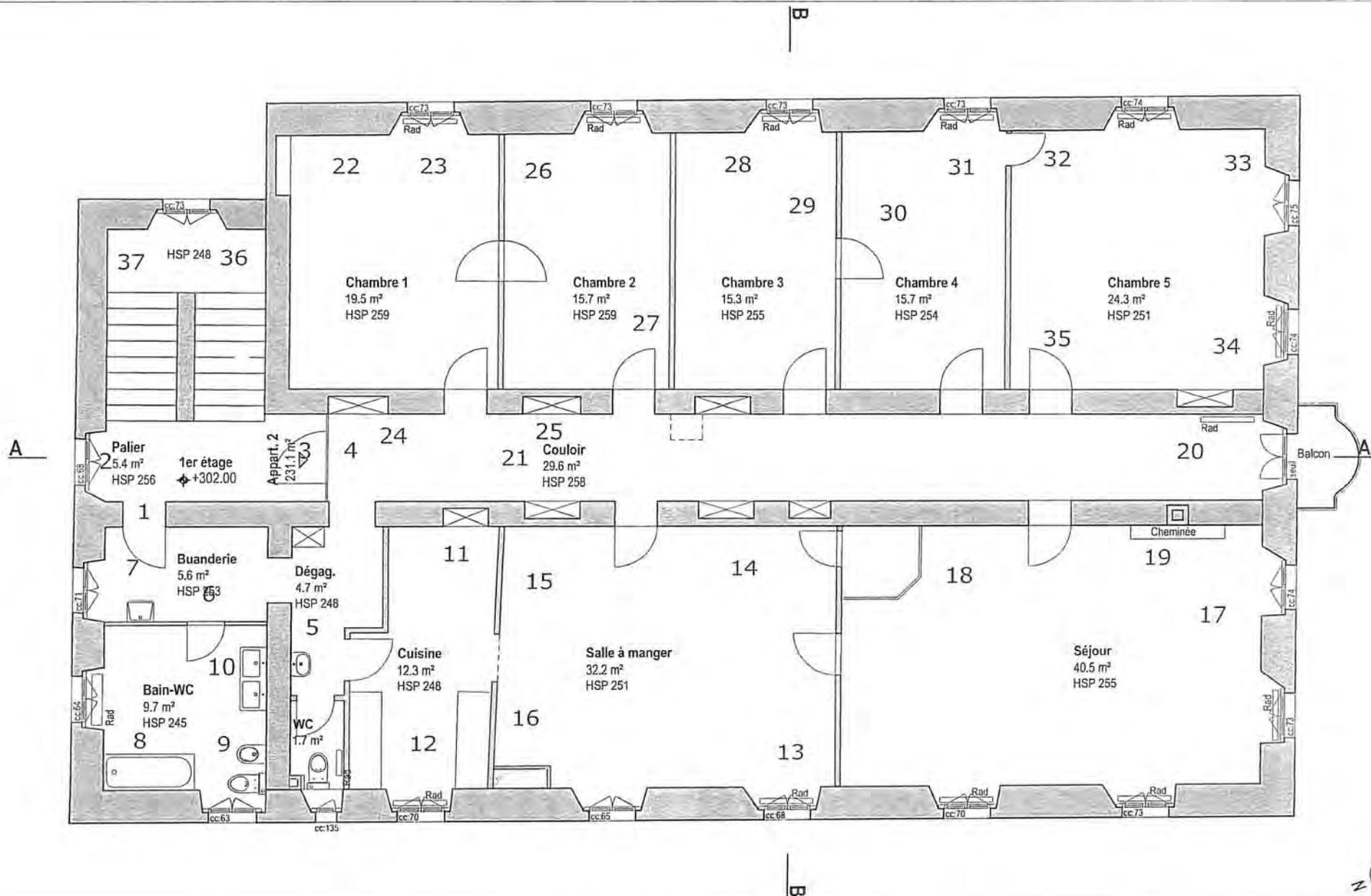


30.



31.





20-452	1ER ETAGE	Etape : Existant
Propriété de TFI Trident SA		Ech : 1/100
Immeuble de deux étages sur rez, comble et sous-sol - affectation mixte		Date : 04.11.2020
Parcelle n° 148 - Avenue de la Gare 2 - 1880 Bex		Modif :
Balsiger - architectes	Rue du Centre 4	Format : A4
	CH - 1800 Vevey	Dess : N.C.
T 021 922 42 70	F 021 922 42 71	contact@balsiger-architectes.ch
www.balsiger-architectes.ch		

C. 1^{er} étage

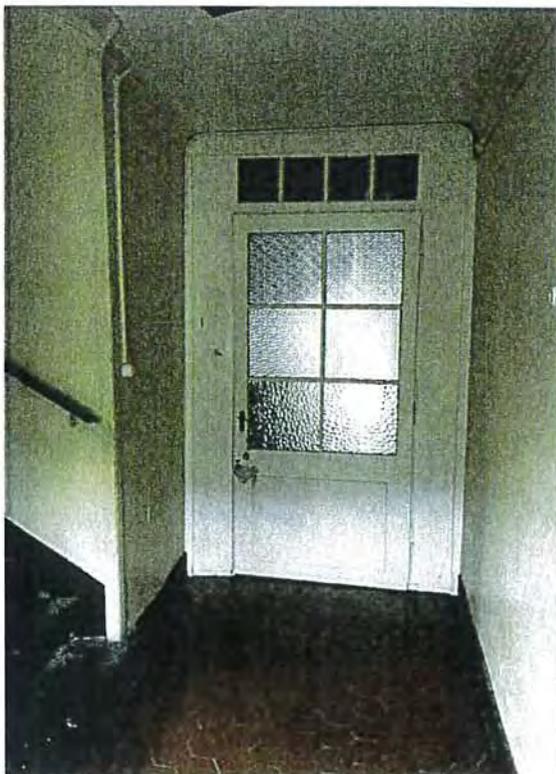
1



2



3



4



C. 1^{er} étage

5



6



7

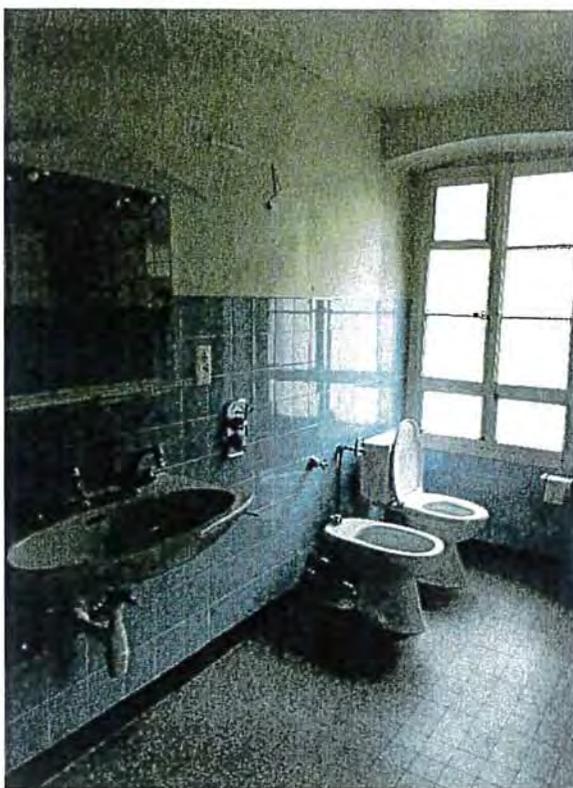


8



C. 1^{er} étage

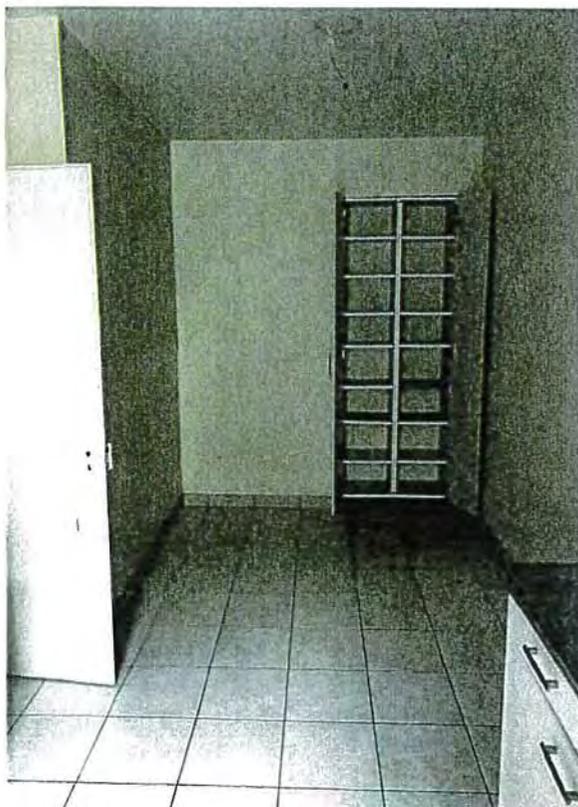
9



10



11

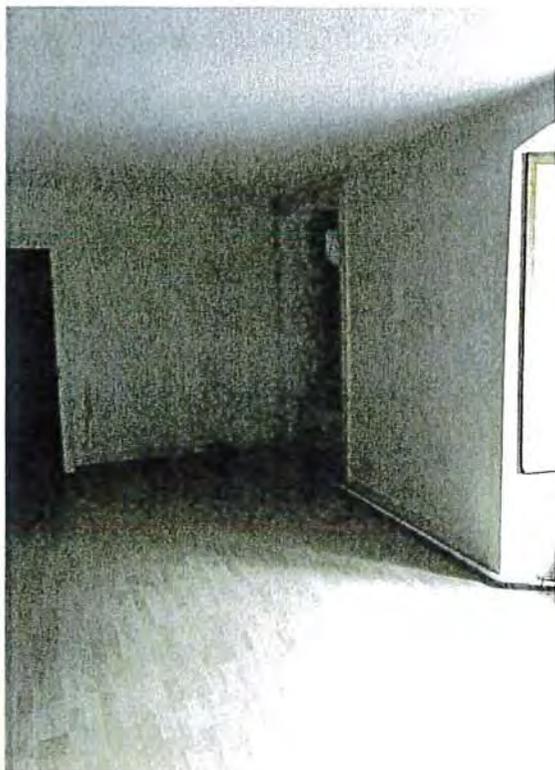


12

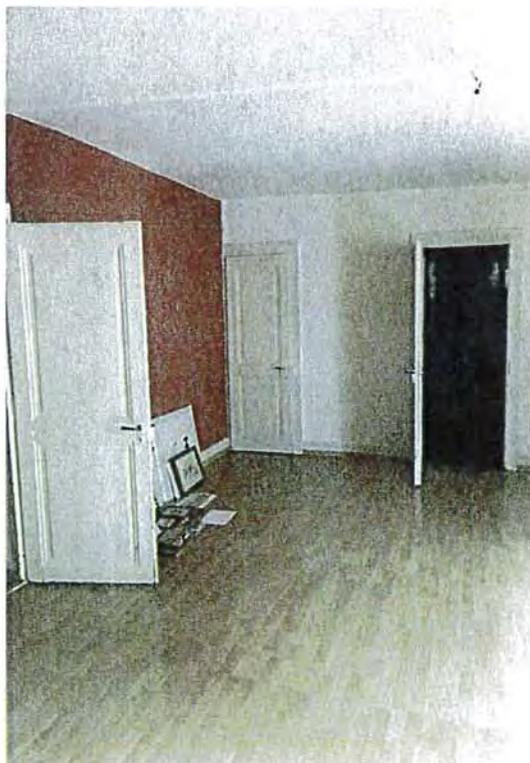


C. 1^{er} étage

13



14



15



16



C. 1^{er} étage

17



18

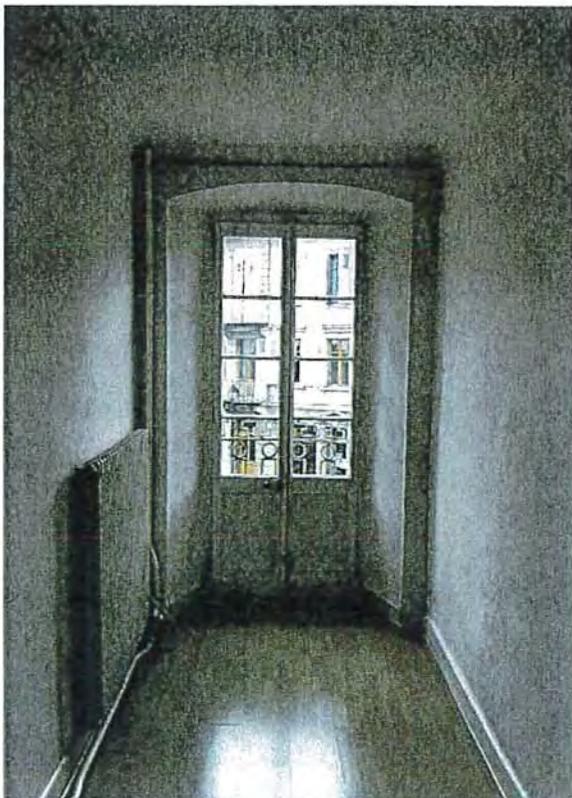


19

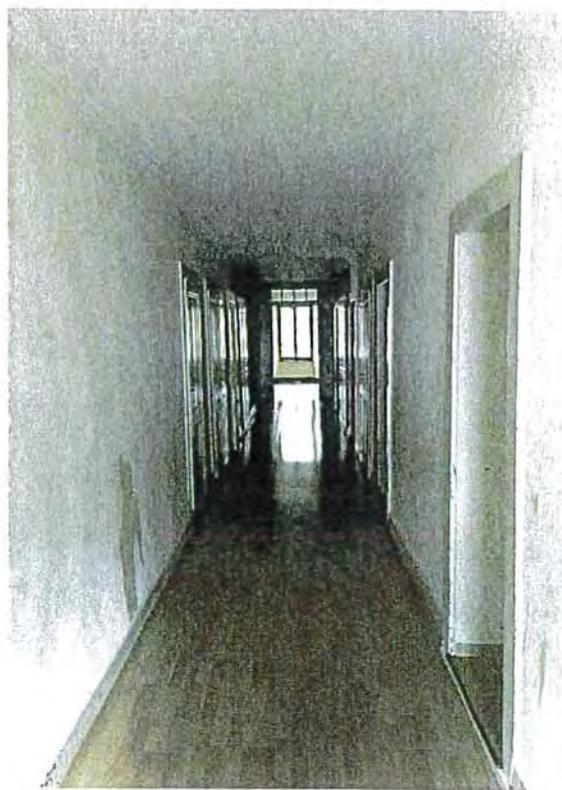


C. 1^{er} étage

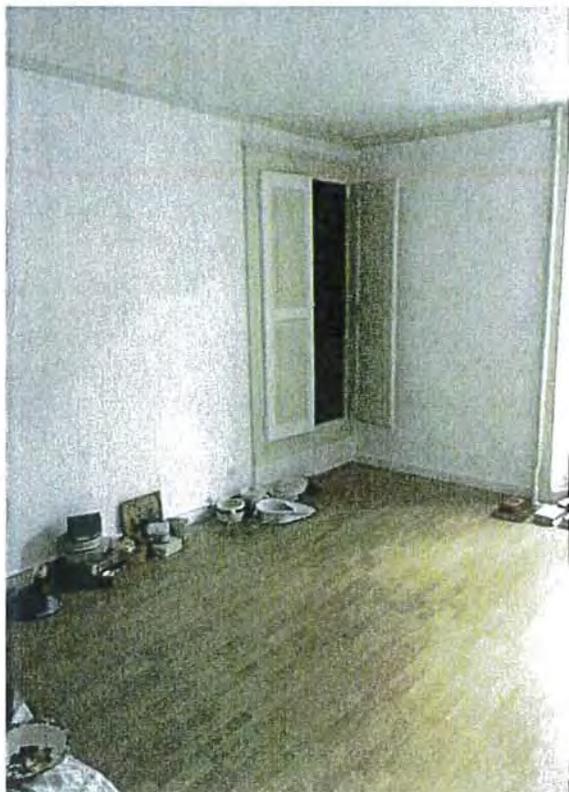
20



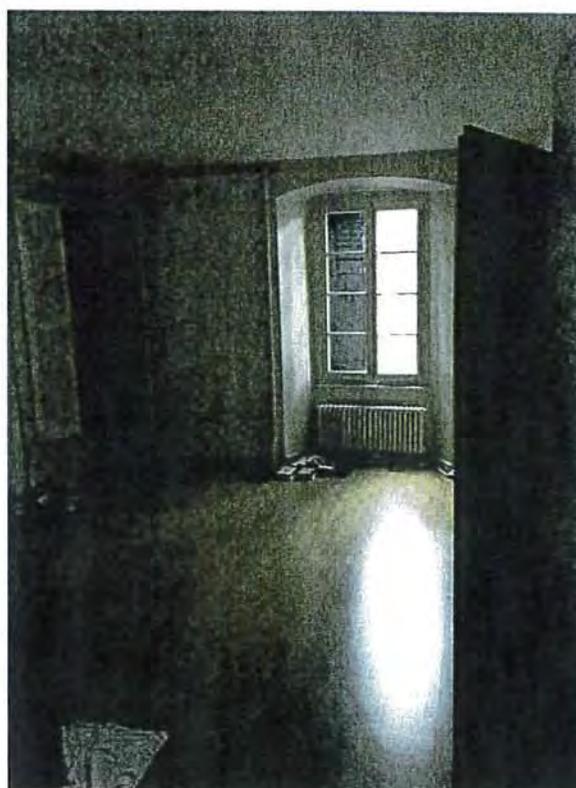
21



22



23



C. 1^{er} étage

24



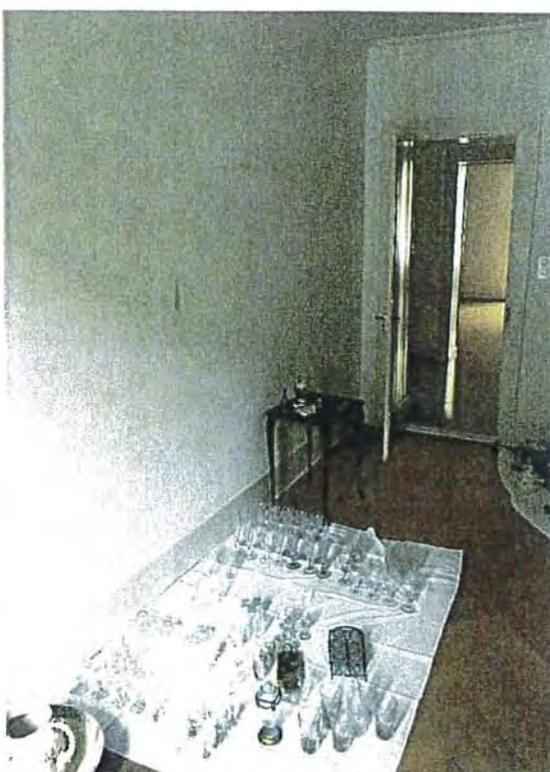
25



26



27



C. 1^{er} étage

28



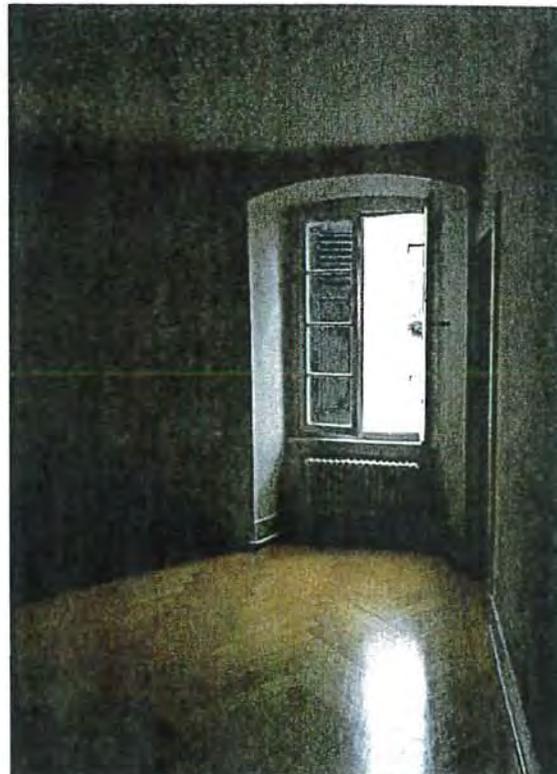
29



30



31

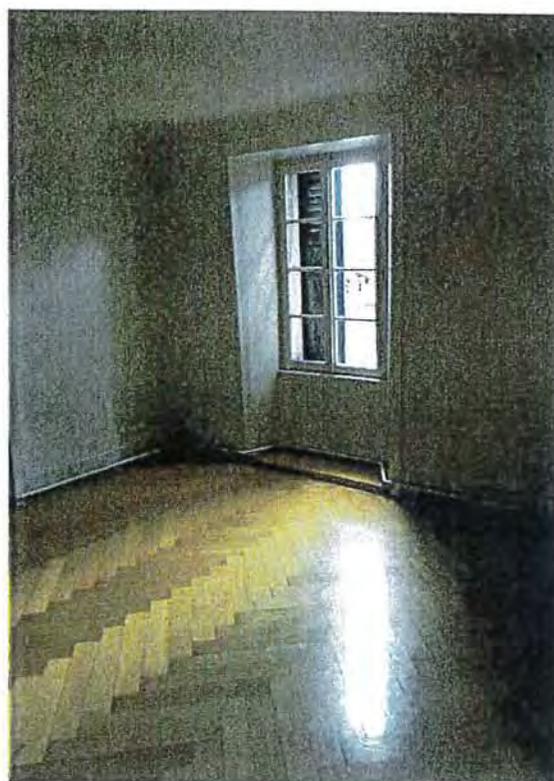


C. 1^{er} étage

32



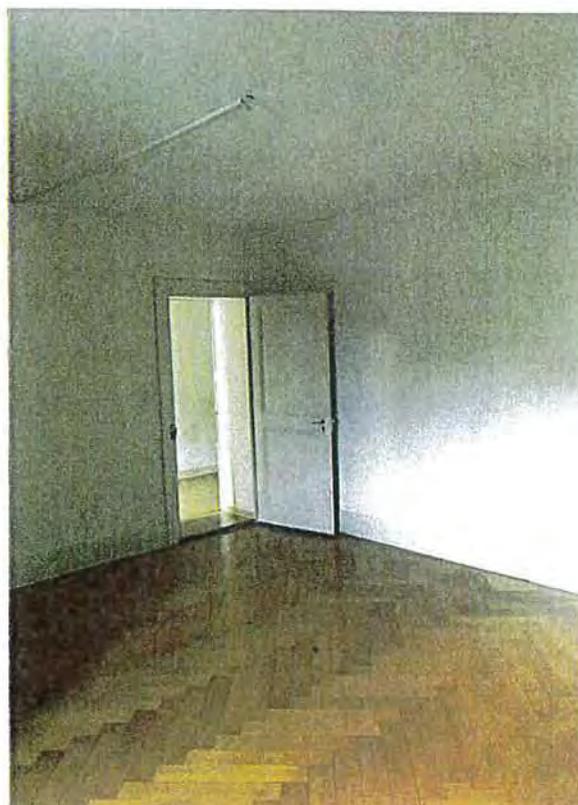
33



34

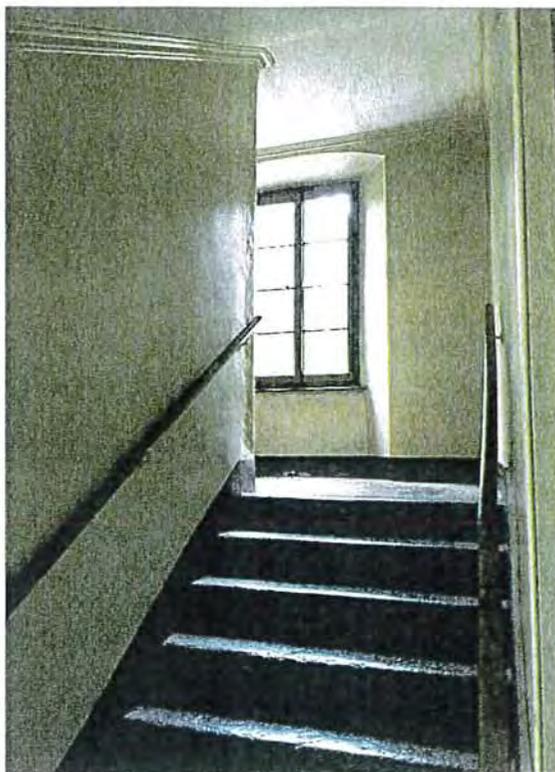


35



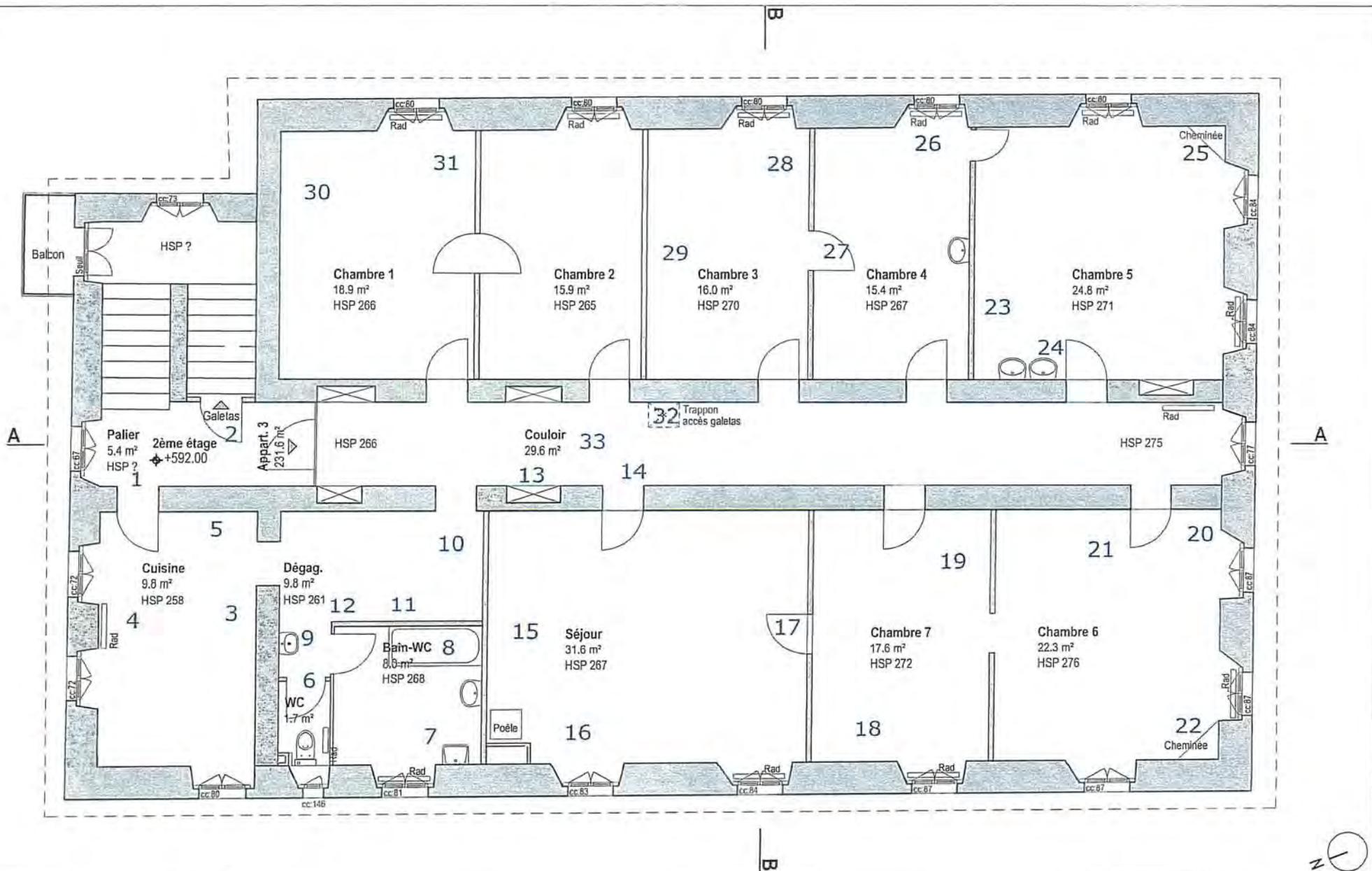
C. 1^{er} étage

36



37





20-452 2EME ETAGE

Propriété de TFI Trident SA
 Immeuble de deux étages sur rez, comble et sous-sol - affectation mixte
 Parcelle n° 148 - Avenue de la Gare 2 - 1880 Bex

Balsiger - architectes | Rue du Centre 4
 CH - 1800 Vevey

T 021 922 42 70
 F 021 922 42 71

contact@balsiger-architectes.ch
 www.balsiger-architectes.ch

Etape : Existant

Ech : 1/100

Date : 04.11.2020

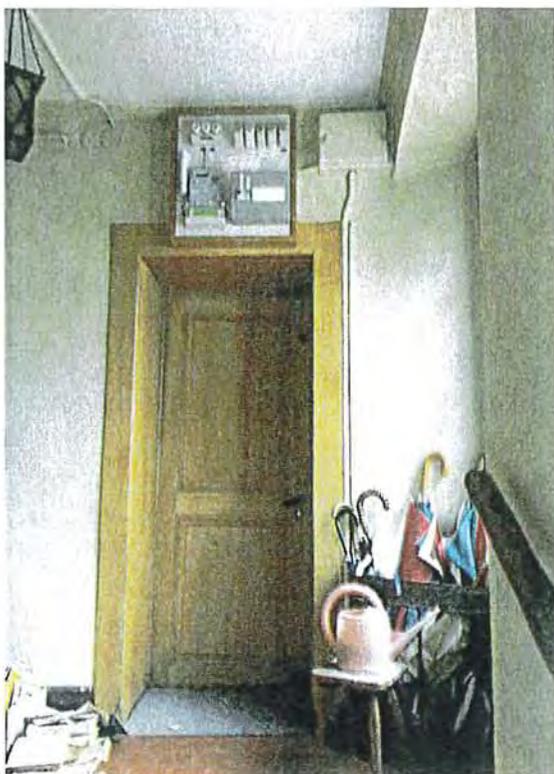
Modif :

Format : A4

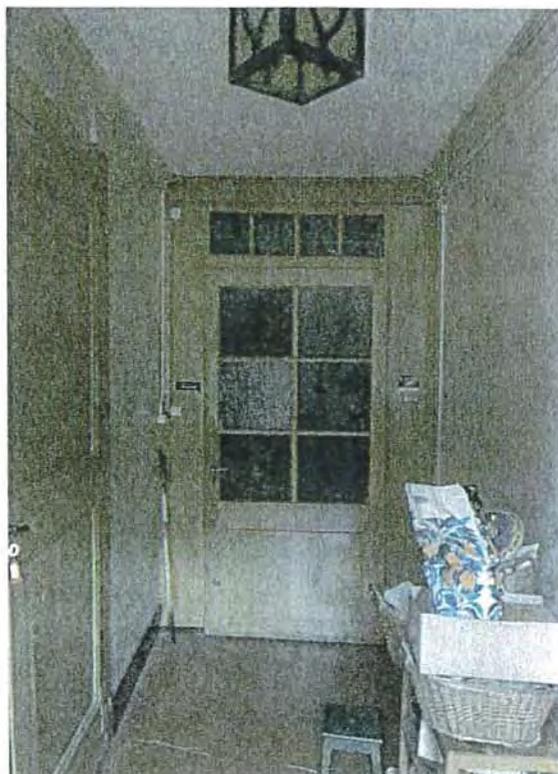
Dess : N.C.

D. 2^{ème} étage

1



2



3

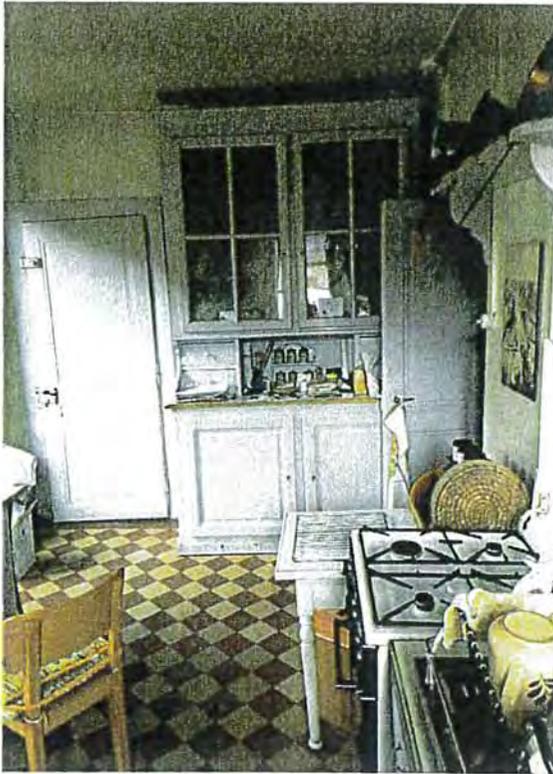


4

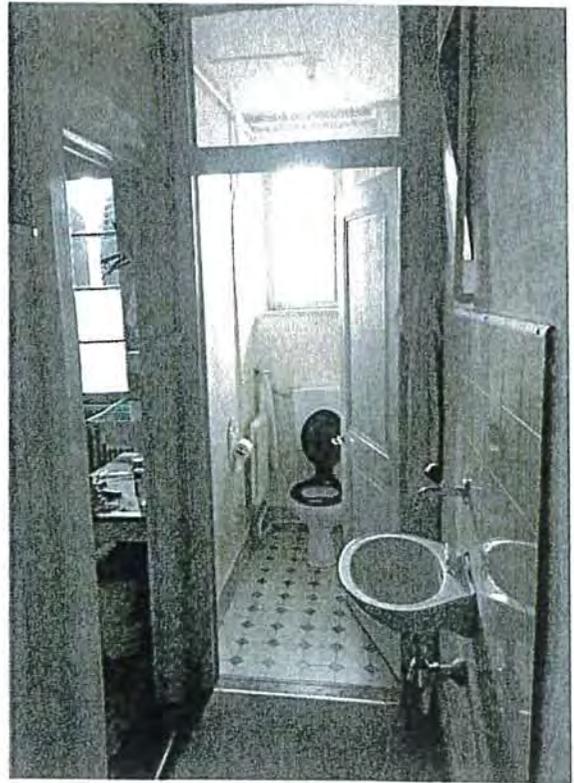


D. 2^{ème} étage

5



6



7

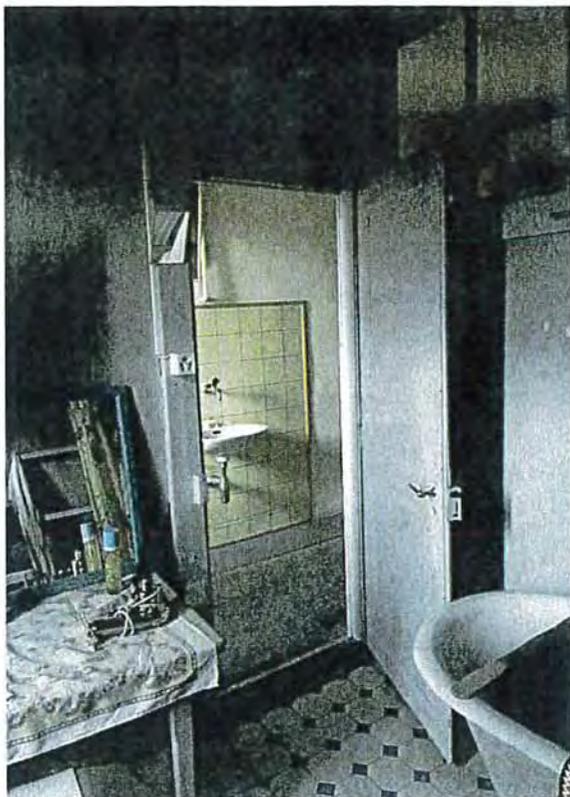


8

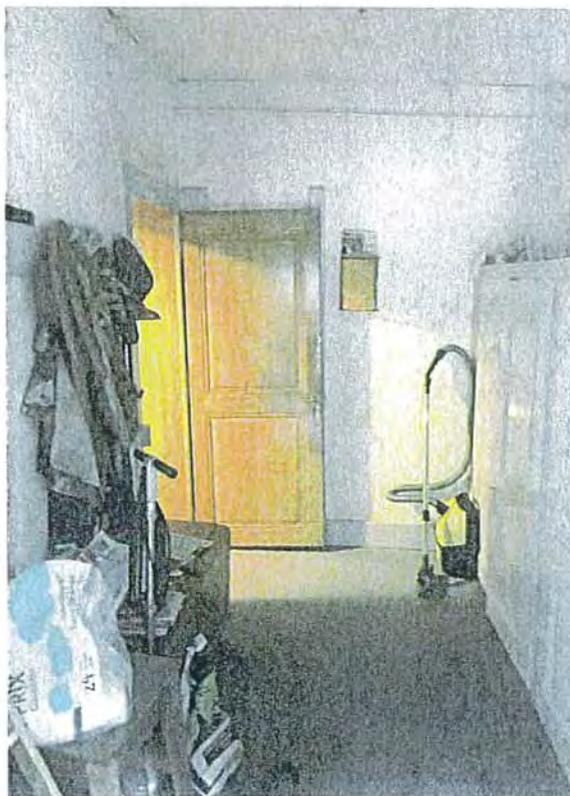


D. 2^{ème} étage

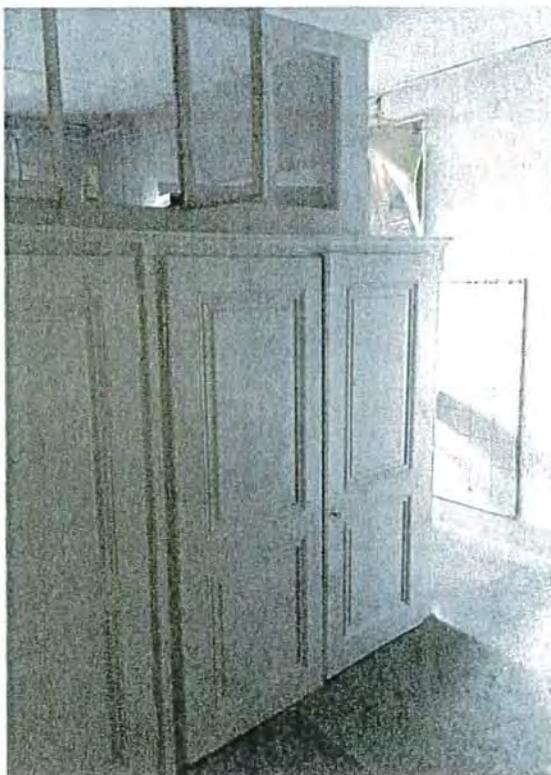
9



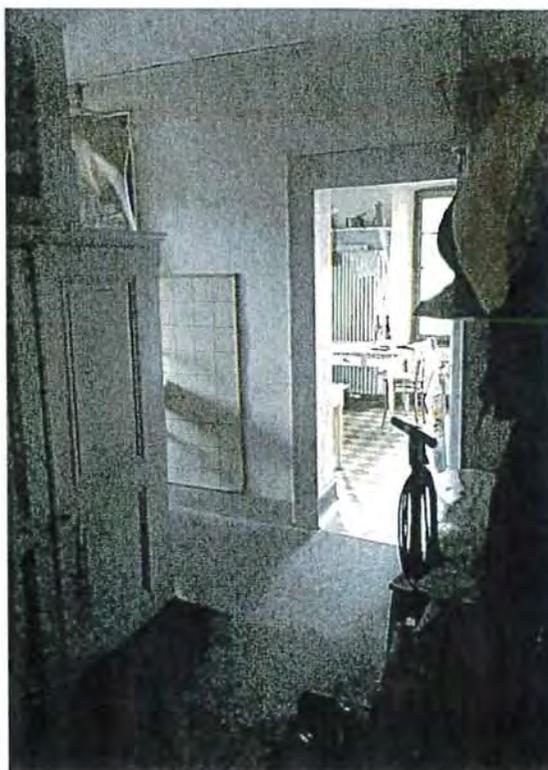
10



11



12



D. 2^{ème} étage

13



14



15



16

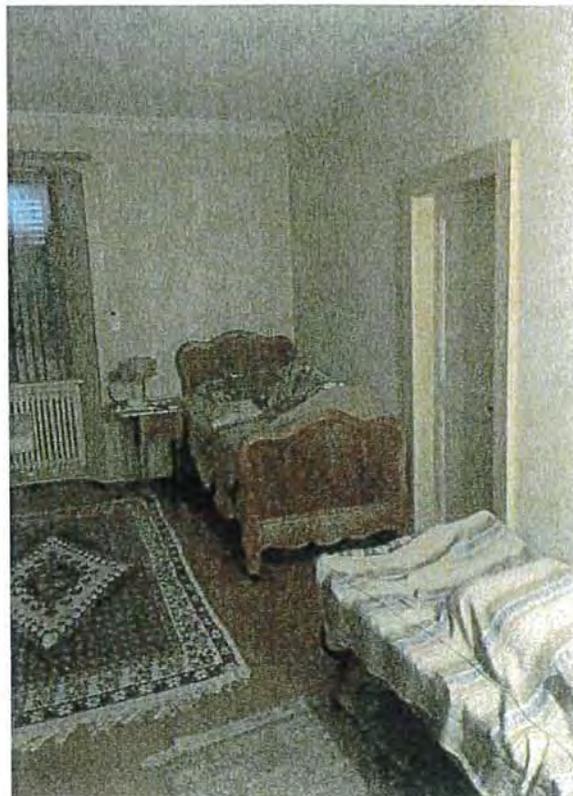


D. 2^{ème} étage

17



18

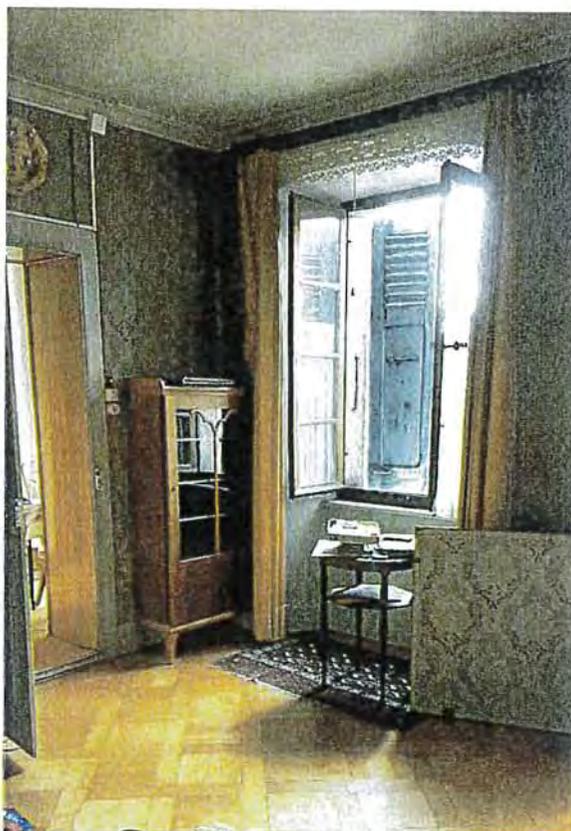


19



D. 2^{ème} étage

20



21

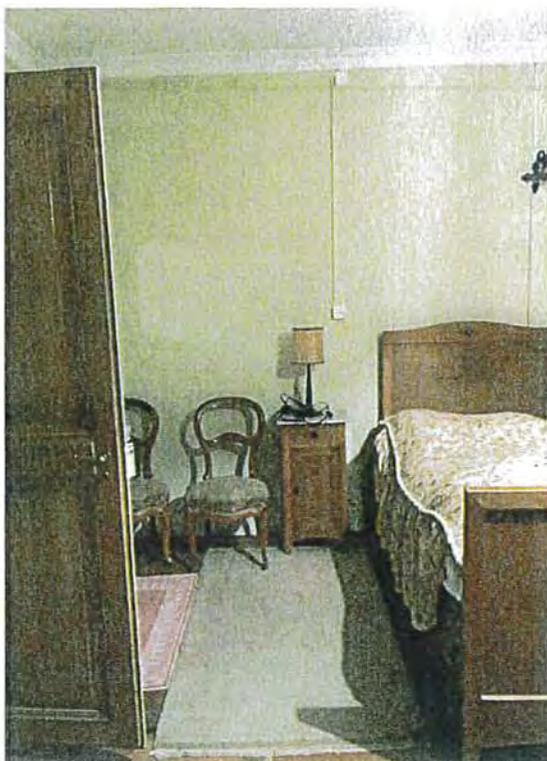


22.

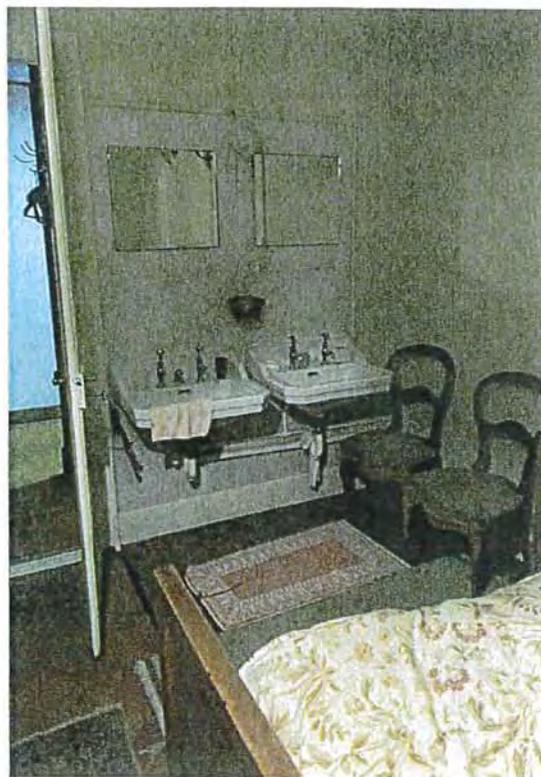


D. 2^{ème} étage

23.



24.



25.

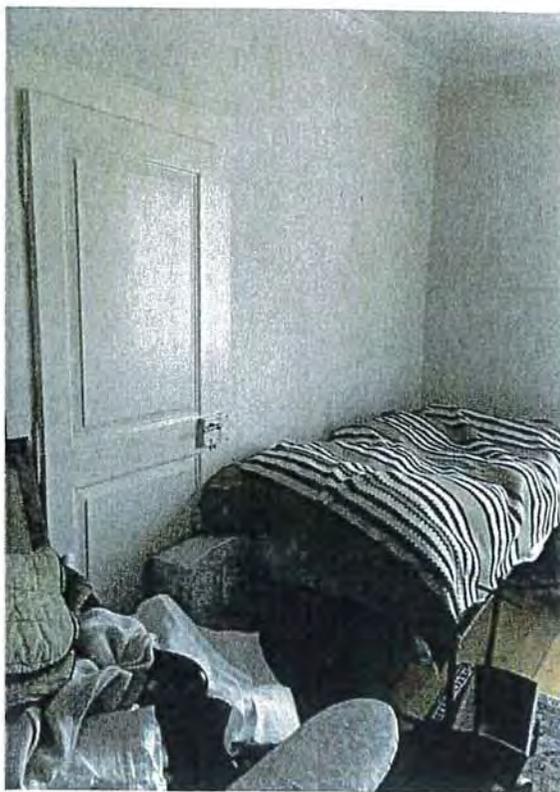


D. 2^{ème} étage

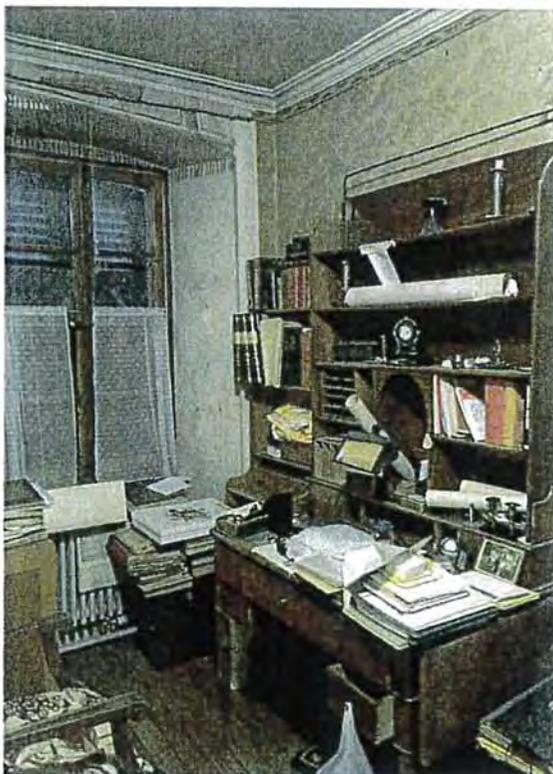
26.



27.



28.



29.



D. 2^{ème} étage

30.



31.



32.



33.

