



MUNICIPALITÉ

**COMMUNE
DE
DENGES**

PREAVIS No 9/2023

**Projet d'acquisition de la Maison
Monod – Route du Lac 6 à Denges**

**Demande d'un avis préalable au
Conseil Communal**

AU CONSEIL COMMUNAL DE DENGES

PREAVIS MUNICIPAL No 9/2023

Demande d'un avis préalable au Conseil Communal

Projet d'acquisition de la maison Monod – Route du Lac 6 à Denges

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers

1. PREAMBULE

Dans une réflexion de préservation du patrimoine communal, la Municipalité s'est penchée sur la possibilité d'acquérir la maison Monod, Route du Lac 6, Denges.

Consciente de l'enjeu, elle a décidé de vous faire part dans ce préavis d'intention, de ses réflexions sur la possibilité d'acquérir ce bien immobilier.

Nous avons pris contact avec la famille propriétaire, laquelle nous a donné le feu vert pour cette démarche.

Les éléments décrits, ci-dessous, font partie intégrante d'une analyse de faisabilité demandée par la famille à un bureau d'architecte spécialisé.

L'étude a été réalisée, par un bureau spécialiste dans ce type de bien, sur les bases suivantes :

- Différentes séances et visites sur place
- Relevés Archéotech de mai 2022
- Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire
- Directives et règlements communaux
- Valeur patrimoniale du bien

2. DESCRIPTIF DE L'OBJET



Selon le recensement architectural cantonal, la maison dite « paysanne » est en note 2, sur une échelle de 7, avec une protection à l'inventaire sur l'ensemble datant du 09.01.1985.

La note 2 définit des bâtiments d'**intérêt régional**. Les notes « 1 » et « 2 » sont associées à une ou plusieurs protections spéciales, et classé à l'inventaire des monuments historiques. Les objets soumis à une protection spéciale sont de compétence cantonale et leur sauvegarde doit impérativement être prise en compte dans la planification communale.

Son classement dénote de la qualité de cette bâtisse construite dans la 1ère moitié du 19ème siècle, composée d'une partie habitation très représentative avec une belle façade parfaitement symétrique sur rue à double escalier central.

Un grand corps de ferme jouxte l'habitation à l'ouest organisé sur une large cour. Le tout est coiffé d'une magnifique toiture à quatre pans et réveillons.

Une annexe à deux pans, relativement récente, est accolée au pignon ouest.

L'état général est bon dans un état d'origine remarquable. La plus grande attention est donc de rigueur. L'usage agricole n'est évidemment plus pensable.

Nous proposons une conservation maximum de la typologie de la bâtisse et l'exploitation des volumes et espaces au plus près de l'existant.

3. CONCEPT

Une utilisation publique de l'édifice semble particulièrement appropriée vu sa « prestance » au cœur du village.

Une mixité d'usage tels que bureaux administratifs, salle de séance, manifestations publiques et culturelles, espace pour la petite enfance, peuvent délicatement s'insérer dans ce patrimoine historique tout en offrant la modernité nécessaire aux bons fonctionnements que l'on attend aujourd'hui.

4. PROJET

La travée orientale comportant cave et logements ne nécessiterait que très peu d'interventions. L'usage des deux niveaux principaux pourraient être aménagés en locaux administratifs ou plus encore en 2 logements.

La cave voutée se muerait idéalement en caveau communal.

Au nord de la travée centrale, nous proposerions une nouvelle circulation verticale comportant escaliers et ascenseur, permettant de distribuer tous les espaces tant de la travée orientale qu'occidentale et ce ceci à tous les niveaux.

La travée occidentale comportant à l'origine les écuries, fourragère et grange se prêterait parfaitement à l'insertion du programme public dans laquelle on pourrait organiser au rez l'entrée principale s'ouvrant sur un foyer en lien avec la distribution verticale et des salles de réunion dans les anciennes écuries. A l'étage, et sur la double hauteur de la grange, on pourrait imaginer une grande salle polyvalente pour le conseil communal ou autres manifestations culturelles.

Le niveau des combles pourrait être dédié à la technique, dépôt et WC.

La charpente à réveillon particulièrement belle pourrait être parfaitement isolée en dessus des chevrons tout en assurant le maintien des fines lignes de la toiture.

L'annexe ouest, indépendante du grand corps du bâtiment et, quant à elle, sans aménagement intéressant se prêterait idéalement à l'organisation de structures pour la petite enfance, voir logements ou éventuellement tea-room.

5. VALEUR PATRIMONIALE RECONNUE

Cette valeur est reconnue depuis longtemps. A ce propos nous avons choisi une photo de cette bâtisse sur l'étiquette de notre vin communal depuis quelques années.



6. ACHAT ET ESTIMATION DES COUTS

Sur la base d'un rapport détaillé d'un bureau d'architecte, nous sommes en mesure de situer le montant nécessaire à l'achat de la maison et les coûts nécessaires à sa rénovation et à son utilisation, telle que décrit précédemment.

L'investissement nécessaire comprend l'achat du bien immobilier, évalué à CHF 2'000'000. Les rénovations et transformations sont estimées à CHF 6'500'000. A ce propos, une réserve de CHF 700'000 est comprise dans cette estimation.

Comme expliqué précédemment, la particularité de cet objet, par son classement en note architecturale, ne permet pas d'imaginer une rénovation en y ajoutant des appartements dans le volume existant et de ce fait va clairement limiter les acquéreurs potentiels.

