

**Réaménagement du Chalet-des-Enfants  
1<sup>ère</sup> étape**

*Préavis N° 2002/10*

Lausanne, le 14 mars 2002

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'400'000 francs pour la 1<sup>ère</sup> étape des travaux de réaménagement, de rénovation et de transformation de l'auberge et de l'appartement sis dans le bâtiment principal du Chalet-des-Enfants.

Ces travaux comprennent également l'installation d'une chaufferie à bois dans le rural voisin ainsi que la réfection de la toiture de ce rural.

**2. Contexte général et programme d'intention**

Depuis 1995, le domaine du Chalet-des-Enfants et l'auberge font l'objet de baux séparés. Ces dernières années, des problèmes récurrents liés à l'exploitation de l'auberge et du domaine ont ressurgi. Pour ce qui est de l'auberge, l'équipement technique de la cuisine rend très difficile le respect des dispositions légales relatives à l'hygiène des locaux et des installations. De plus, la proximité immédiate de l'écurie et de la basse-cour provoque des invasions de mouches dans l'auberge et sur sa terrasse en période estivale.

Dans le même temps, des problèmes liés à l'exploitation du domaine par le fermier, notamment vis-à-vis des nouvelles normes de détention des animaux, sont apparus. Finalement et après négociation, le fermier et la tenancière du café ont accepté de résilier à l'amiable et de manière anticipée au 31 décembre 2000 les baux qui les liaient à la Ville.

Depuis cette date, le Service des FoDoVi a passé un accord avec la tenancière qui a accepté de conserver l'auberge jusqu'au début des travaux et ce aux conditions de l'ancien bail. Quant aux terres agricoles, à l'exclusion des ruraux, elles ont été mises à disposition à bien plaisir de cinq fermiers de la Ville, titulaires des domaines voisins. Il est prévu que cet accord perdure jusqu'à la fin des travaux

Libre de tout engagement contractuel, le Service des FoDoVi, en collaboration avec le Service d'architecture, a pu étudier un concept global de réaménagement de tous les bâtiments du Chalet-des-Enfants. Ce concept a pour objectif principal de faire ou de refaire de ce lieu un véritable Chalet-des-

Enfants, c'est-à-dire de restaurer l'attrait naturel de ce site pour l'accueil des familles tout en conservant le caractère champêtre et « hors du temps » qui en fait le charme.

L'étude de ce concept global s'appuie sur le plan directeur communal de 1994. Ce document pose entre autres, comme objectifs et principes de l'« unité Jorat », l'importance du « rôle récréatif de cette unité au profit de la population régionale », le « maintien des chalets de restauration en milieu agricole, vieille habitude joratoise », la promotion du chauffage à bois et la mise en valeur du patrimoine architectural et foncier. Ces objectifs et principes s'inscrivent tout à fait dans les lignes directrices du développement durable reprises par la Ville dans son Agenda 21

A moyen terme, soit après la réalisation des travaux faisant l'objet du présent préavis, il est prévu d'aménager les abords immédiats de l'auberge par la création de plusieurs places de jeux pour les enfants, de reconstituer un potager, voire la volière, et de recréer un étang à vocation didactique et technique. Devant la façade Est de l'écurie, il est projeté la réalisation de parcs pour des animaux d'agrément, parcs qui seraient délimités par un rideau d'arbres indigènes spécialement choisis. Le rural devrait devenir un espace multifonctionnel pouvant notamment servir de salle d'accueil et d'exposition (avec par exemple une borne de renseignements sur les forêts du Jorat) voire d'emplacement de marché à la ferme si le temps ne permet pas d'utiliser la place extérieure.

Les trois chambres existant au 1<sup>er</sup> étage de la partie Ouest du rural seraient rénovées et un coin séjour créé au rez. Ces locaux pourraient alors faire office de gîte rural. Le hangar métallique, construit en façade Est du rural, serait remplacé par une nouvelle construction (sur le même gabarit) beaucoup plus en accord avec l'architecture des autres bâtiments ; ce local servirait alors de bûcher et de garage. Un tel projet nécessiterait de réaménager la route qui traverse le site et de créer de nouvelles places de parc.

Tels sont les objectifs principaux qu'a retenus la Municipalité, étant entendu que sa volonté est d'offrir une nouvelle jeunesse à ce lieu en maintenant son caractère agreste et la mixité historique de son exploitation agricole et auberge. L'affectation en zone agricole de tout le site empêche la réalisation immédiate de tous les travaux projetés. Malgré le très léger assouplissement des nouvelles dispositions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire régissant la zone agricole, il ressort néanmoins, selon le Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) à qui le projet a été soumis pour avis préalable, qu'il est nécessaire d'entreprendre une démarche de planification pour assurer la réalisation des objectifs précités.

Voilà pourquoi la présente demande de crédit ne porte que sur les travaux directement liés à l'exploitation de l'auberge, travaux déjà admis par le SAT puisque n'engendrant pas de changement de vocation du bâtiment.

Quant à la démarche de planification indispensable pour permettre la réalisation du projet global, elle sera mise en œuvre parallèlement à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> étape des travaux de manière que la 2<sup>ème</sup> étape puisse démarrer en 2004.

Vu ce qui précède, le programme projeté des opérations à venir est le suivant :

#### 1<sup>er</sup> semestre 2002

Mise à l'enquête et mise en soumission publique des travaux faisant l'objet de la présente demande de crédit.

#### 2<sup>ème</sup> semestre 2002 jusqu'à la fin de l'hiver 2002-2003

Fermeture du café et exécution des travaux. En parallèle, mise au concours de l'exploitation de l'auberge qui devrait réouvrir à Pâques 2003.

Simultanément à la mise en œuvre de cette 1<sup>ère</sup> étape, recherche et étude de la solution la plus appropriée au plan de l'aménagement du territoire, permettant la réalisation en 2004-2005 du projet général esquissé plus haut. Durant les travaux, il est prévu de mettre au concours l'exploitation du domaine auprès des fermiers de la Ville, étant entendu que le Chalet-des-Enfants ne sera plus un centre d'exploitation agricole (la surface du domaine est de toute façon trop restreinte pour être rentable) mais simplement un « alpage » à génisses avec quelques secteurs en foin et maïs. A noter que l'exploitant pourrait également se voir confier la gestion du parc d'animaux d'agrément, voire collaborer avec le tenancier de l'auberge pour une activité liée au tourisme rural.

### 3. Rappel historique

Le Chalet-des-Enfants est attesté dans les archives communales dès le XIV<sup>ème</sup> siècle. Il est vraisemblablement déjà situé à cette époque au milieu d'une des clairières du Jorat qui ont donné naissance à un habitat dispersé très distinct des sites villageois.

Du XVII<sup>ème</sup> siècle jusqu'à 1807, le chalet est propriété de la famille Secrétan qui est l'une des quatre plus anciennes familles lausannoises. La tradition veut que ce soient les trois enfants du pasteur Secrétan qui soient à l'origine du nom « Chalet-aux-enfants (de Secrétan) ».

En 1807, le chalet est vendu à la famille Auberjonois, vieille famille yverdonnoise dont est issu René, le célèbre peintre. C'est d'ailleurs ce dernier, avec ses trois sœurs, qui met le domaine en vente à l'enchère publique en 1917. La Commune obtient le lot pour Fr. 65'700.--. La superficie du domaine est pratiquement la même qu'aujourd'hui, soit environ 18 ha. Les revenus de l'époque sont essentiellement tirés de l'exploitation du bois mais il apparaît aussi que le fermier dessert un petit restaurant qui est déjà un but de promenade très couru des Lausannois.

Depuis l'acquisition du Chalet-des-Enfants par la Ville en 1917, cinq familles de fermiers se sont succédé sur ce domaine, à savoir la famille Gilliéron (1917-1929), la famille Marguerat (1929-1944), la famille Sachot (1944-1958), la famille Poget (1958-1968) et la famille Badoux jusqu'à ce jour.

Rappel chronologique des travaux importants entrepris sur le domaine depuis 1917 :

- 1920 Comblement d'un étang situé à côté de l'auberge.
- 1924 Installation de l'électricité et du téléphone.
- 1928 Construction de l'écurie est avec une chambre de domestique. Transformation du rural existant, agrandissement de la salle à boire et rénovation de la cuisine et des chambres.
- 1932 Reconstruction de la galerie à l'entrée de l'auberge et remise à neuf de la toiture.
- 1934 Construction d'une cave pour l'auberge
- 1936 De jeunes chômeurs de Montheron construisent un hangar-bûcher et un couvert pour jeu de quilles. Ce bâtiment, désaffecté depuis de nombreuses années, a été démoli à fin 2000 parce que trop vétuste et dangereux.
- 1947 Aménagement d'un appartement de trois pièces dans le rural.
- 1957 Pose d'une chape en béton dans les combles de l'auberge.
- 1962 Amenée de l'eau de la Ville
- 1964 Construction de nouveaux WC pour l'auberge

- 1969 Aménagement d'un carnotzet dans l'auberge.
- 1976 Construction par le locataire d'un nouveau hangar agricole métallique adjacent au rural. Ce hangar a été racheté au locataire pour Fr. 6'300.--, lors de la résiliation du bail à fin 2000.
- 1999 Construction d'un collecteur d'eaux usées qui relie désormais le Chalet-des-Enfants à la STEP de Vidy.

#### **4. Etat actuel des bâtiments**

Le bâtiment principal est recensé à l'inventaire architectural du Canton avec la note 4. A ce titre, les art. 50 et suivants du Plan d'extension partiel N° 600 (territoires forains) de la Ville demandent la préservation de sa volumétrie générale. Il est aussi mentionné par le Plan directeur comme un « bâtiment ancien de valeur architecturale ». De fait, cette bâtisse nécessite d'importants travaux de réfection. Son enveloppe extérieure est affectée de multiples dégradations et sa couverture n'est plus étanche. Si les salles de l'auberge, toutes boisées, sont en bon état et doivent rester telles quelles afin de conserver le cachet particulier de l'endroit, il n'en va pas de même de la cuisine mal disposée et mal équipée qui ne répond plus aux normes d'hygiène alimentaire actuelles. Il n'y a pas de WC à l'intérieur de l'auberge. Ceux-ci se trouvent dans une vilaine annexe extérieure, non chauffée. L'appartement du 1<sup>er</sup> étage est très rustique, peu commode, et avec des sanitaires très sommaires. Le 2<sup>ème</sup> étage n'est pas aménagé et sert actuellement de débarras. La charpente n'est pas isolée mais semble en bon état. Toute la maison est actuellement chauffée par des fourneaux à bois.

Le rural, maintenant pratiquement vide depuis le départ du fermier, dispose d'une armature saine, mis à part la toiture qui a besoin d'une réfection. Par contre, les trois chambres aménagées en 1947 sont dans un état déplorable.

#### **5. Présentation des travaux de réaménagement projetés en 1<sup>ère</sup> étape**

En préambule, il est important de préciser que si, cas échéant, la 2<sup>ème</sup> étape des travaux ne pouvait se réaliser, l'investissement consenti dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> étape n'en serait nullement affecté puisque les travaux de cette 1<sup>ère</sup> étape sont d'une part indispensables à la poursuite de l'exploitation de l'auberge et, d'autre part, se suffisent à eux-mêmes.

##### *5.1. Bâtiment principal*

Compte tenu de la valeur architecturale reconnue et appréciée de ce bâtiment, les travaux touchant à son enveloppe extérieure ne modifieront évidemment pas ses caractéristiques. Les façades seront donc simplement assainies et dotées d'un crépi rustique. La toiture sera déposée et la charpente vérifiée. Une isolation, avec sous-couverture, sera installée. De nouvelles tuiles plates couvriront le toit.

La « verrue » architecturale que constituent les WC extérieurs sera démolie et remplacée par la construction d'un nouveau groupe WC (hommes, femmes et handicapés) en annexe de la façade Nord de l'auberge, soit juste au-dessus de la cave existante. Par sa conception, toit incliné et crépi rustique en façade, cette annexe respectera le caractère général du bâtiment.

Toutes les fenêtres de ce bâtiment, faites actuellement de simple vitrage, seront remplacées par des fenêtres à double vitrage.

A l'intérieur du bâtiment, les salles de l'auberge ne seront pas touchées si ce n'est l'ouverture d'une porte en façade Sud pour accéder directement à la nouvelle terrasse. La cuisine actuelle sera entièrement

démontée pour être remplacée par une nouvelle cuisine professionnelle avec monte-plats du rez au 1<sup>er</sup> étage. De nouveaux escaliers en chêne permettront d'accéder aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages.

Le 1<sup>er</sup> étage sera réaménagé. Deux chambres subsisteront pour accueillir du personnel mais le reste de l'appartement disparaîtra au profit d'une nouvelle salle à manger et d'un office de cuisine.

Au 2<sup>ème</sup> étage, création d'un nouvel appartement de trois pièces, cuisine, bains et WC, destiné au futur tenancier.

A l'extérieur, en remplacement de la terrasse actuelle située au Nord-Ouest de l'auberge, une nouvelle terrasse sera créée devant la façade Sud avec une pergola et une nouvelle porte d'accès à l'auberge. Cette nouvelle terrasse, en retrait de la route, sera ainsi bien abritée et bénéficiera d'un large dégagement, ce qui n'est pas le cas avec la terrasse actuelle.

A noter encore que la cabane de jardin, la basse-cour-volière et les diverses clôtures existantes seront démontées et remises à neuf. Il est aussi prévu de réaménager un jardin potager.

Finalement, après ces travaux, l'auberge conservera ses 36 places actuelles au rez-de-chaussée, mais disposera de 24 nouvelles places au 1<sup>er</sup> étage avec l'option d'installer encore quelques places sur la terrasse couverte.

### *5.2. Rural*

Afin de doter l'auberge d'un chauffage central, une chaufferie à bois, avec silo à plaquettes, sera installée dans le rural et reliée au bâtiment principal. Cette nouvelle chaufferie sera dimensionnée de manière à pouvoir aussi chauffer le rural. La réfection de la toiture est incluse dans la 1<sup>ère</sup> étape des travaux afin de préserver au mieux le bâtiment et la charpente d'ici à la réalisation de la 2<sup>ème</sup> étape des travaux. Par contre, les trois chambres existantes en très mauvais état ne peuvent être rénovées et transformées en appartement en 1<sup>ère</sup> étape selon l'avis préalable du SAT.

## **6. Aspects énergétiques**

L'installation d'un nouveau chauffage à bois dans un bâtiment situé au cœur des forêts de la Ville répond bien évidemment aux principes du développement durable et de respect de l'environnement inscrits dans l'Agenda 21. La réfection de la toiture, avec une sous-couverture et une isolation thermique, permettra également des économies d'énergie. Il en va de même du remplacement systématique des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à double vitrage.

## **7. Agenda 21**

Avec comme objectifs le maintien, la restauration et la revitalisation d'un objet remarquable du patrimoine de la Ville, le projet s'inscrit tout à fait dans la philosophie de l'Agenda 21. De plus, il assure la pérennité d'une auberge historique au milieu des forêts du Jorat.

Techniquement, l'installation d'un chauffage à bois permettra l'usage d'une énergie renouvelable, l'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage répondra à l'utilisation optimale du volume construit et la réalisation d'un étang, en 2<sup>ème</sup> étape, favorisera la rétention des eaux de pluie, soit autant de mesures répondant parfaitement à des critères de développement durable.

## 8. Coût des travaux

Les prix ci-après sont fondés sur des devis estimatifs de maîtres d'état établis en décembre 2001.

<b>CFC Désignation des travaux</b>	<b>Montant des travaux</b>
<b>0 Compte d'attente</b>	Fr. 50'000.00
<b>1 Travaux préparatoires</b>	Fr. 7'000.00
10 Démolition des annexes WC extérieures	Fr. 7'000.00
<b>2 Bâtiment</b>	Fr. 1'047'000.00
21 Gros œuvre I (maçonnerie, échafaudages et charpente)	Fr. 322'000.00
Gros œuvre I (charpente du rural)	Fr. 5'000.00
22 Gros œuvre II (fenêtres, ferblanterie, peinture, couverture)	Fr. 138'000.00
Gros œuvre II (ferblanterie et couverture du rural)	Fr. 80'000.00
23 Installations électriques	Fr. 60'000.00
24 Installations de chauffage et de ventilation	Fr. 150'000.00
25 Installations sanitaires (WC, cuisines)	Fr. 131'000.00
26 Monte-plats	Fr. 15'000.00
27 Aménagements intérieurs I (plâtrerie, menuiserie)	Fr. 90'000.00
28 Aménagements intérieurs II (plafonds, sols, murs)	Fr. 35'000.00
29 Honoraires	Fr. 21'000.00
<b>4 Aménagements extérieurs</b>	Fr. 160'000.00
41 Constructions (terrasse, potager, cabane de jardin)	Fr. 160'000.00
<b>5 Frais secondaires</b>	Fr. 20'000.00
<b>6 Divers et imprévus</b> (environ 7 % des CFC 2,4 et 9)	Fr. 86'000.00
<b>9 Ameublement et décoration</b>	Fr. 30'000.00
<b>TOTAL TTC DES TRAVAUX PREVUS EN 1<sup>ère</sup> ETAPE</b>	<b>Fr. 1'400'000.00</b>

Par une communication du 14 février 2001, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 50'000.-- destiné à couvrir les frais d'étude. Le compte d'attente est maintenant imputé dans le tableau ci-dessus.

Ces travaux figurent au plan des investissements des années 2002 et 2003 pour un montant de Fr. 1'500'000.--.

## 9. Aspects financiers

Les travaux envisagés représentent pour une bonne partie des travaux d'entretien différés qui ne peuvent faire l'objet d'une hausse de loyer. Par contre, le réaménagement complet de la cuisine de l'auberge, la création de deux nouvelles salles à manger et d'un office au 1<sup>er</sup> étage et d'un nouvel appartement au 2<sup>ème</sup> étage peuvent être considérés ou assimilés à des travaux de plus-value au sens des dispositions légales. Ces améliorations, estimées à Fr. 550'000.--, permettront une augmentation annuelle du loyer (auberge, appartement et chambres de service) de Fr. 16'800.--. Ajoutée au loyer actuel de Fr. 13'200.--, cette augmentation portera à Fr. 30'000.-- le loyer annuel minimum qui sera proposé au nouveau tenancier pour une durée probatoire de cinq ans. Le nouveau contrat de bail, qui détaillera le calcul du loyer, sera établi conformément à la réponse de la Municipalité du 9.12.1999 à la motion de M. Philippe Braun (rapport-préavis N° 199).

Compte tenu que la plus grande partie des travaux prévus ne représente pas à proprement dit des travaux de plus-value, la Municipalité propose de ne pas augmenter la valeur au bilan du Chalet-des-Enfants, à savoir Fr. 363'000.--, mais d'amortir sur une période de 15 ans la totalité du crédit demandé.

## 10. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2002/10 de la Municipalité du 14 mars 2002;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

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

*décide :*

- 1) d'allouer à la Municipalité, sous réserve du résultat de l'enquête publique, un crédit d'investissement Fr. 1'400'000.-- destiné à financer la 1<sup>ère</sup> étape des travaux de réaménagement, de transformation et de rénovation du Chalet-des-Enfants;
- 2) d'amortir annuellement ce crédit à raison de Fr. 93'400.-- par la rubrique 3201.331 « Domaines – amortissement du patrimoine administratif » du budget Culture, Sports, Patrimoine, Service des FoDoVi;
- 3) de faire figurer sous la rubrique 3201.390 « Domaines – Imputations internes » du budget Culture, Sports, Patrimoine, Service des FoDoVi, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1;
- 4) de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche