

Rénovation de l'Auberge de Montheron

Préavis N° 2010/14

Lausanne, le 17 mars 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'300'000 francs pour les travaux de rénovation de l'Auberge de Montheron et de la partie "cuisine" de la cantine, ainsi que pour la revalorisation de la terrasse et de ses alentours.

2. Préambule

Depuis le 1^{er} janvier 2009, la Municipalité a confié à FoDoVi la gestion de l'Auberge de Montheron et de celle du Chalet-à-Gobet. En regroupant ces établissements au sein du service qui gère déjà depuis très longtemps l'Auberge du Chalet-des-Enfants ainsi que tout le patrimoine vert de la Ville, la Municipalité a souhaité, conformément à la volonté inscrite dans son programme de législature 2006-2011, mettre en réseau ces auberges tout en respectant et en mettant en évidence leurs particularités.

Cet objectif est particulièrement opportun au moment où se dessinent les grandes lignes d'un projet de parc naturel périurbain dans le Jorat. Dans cette optique, chaque site a des caractéristiques qui doivent être mises en valeur. Le Chalet-à-Gobet devrait être une des portes d'accès "grand public" du futur parc, vouée à la découverte de la nature au sens large et de la science, ainsi qu'à la pratique sportive. De par sa situation champêtre, dans une clairière et en retrait des grands axes, c'est une forme d'accueil plus intime et plus doux qui devrait prévaloir au Chalet-des-Enfants. Quant au site de l'Abbaye de Montheron, c'est bien sûr son riche patrimoine historique et culturel qu'il s'agira de souligner et de promouvoir.

Le tenancier de l'Auberge de Montheron a résilié pour fin 2009 le bail qui le liait à la Ville depuis le 1^{er} octobre 1972. Afin de préparer une reprise, le service des FoDoVi, en étroite collaboration avec le service d'architecture, a donc étudié différentes variantes de rénovation de l'auberge, qui n'a pas fait l'objet de travaux (autres que pour l'entretien courant) depuis 37 ans. Le changement d'exploitant conduit en effet à une mise en conformité de l'établissement, outre les travaux de rafraîchissement nécessaires. Ainsi, les équipements spécifiques de l'auberge et de la cantine seront remis en conformité et des mesures de protection incendie seront exécutées. Les salles du restaurant et l'appartement au dessus de l'auberge seront rafraîchis. Les espaces extérieurs seront quant à eux revalorisés. La nature des travaux à faire, leur

caractère indispensable du point de vue des normes sécuritaires et sanitaires, et la volonté de ne pas perturber l'exploitation future de l'auberge sur plusieurs saisons, préconisent de profiter de la période libre de tout engagement contractuel pour réaliser en une seule étape l'entier des travaux de rénovation intérieure avec l'objectif de rouvrir l'établissement en décembre 2010.

On doit encore relever que le cachet de l'Auberge ne souffrira pas des travaux prévus qui respecteront l'esprit des lieux et les éléments architecturaux qui en font sa valeur. Les travaux projetés ne vont pas non plus toucher à la "substance" du bâtiment, c'est-à-dire les murs, les fondations, la cave, la façade et la charpente, de sorte qu'ils ne toucheront pas à d'éventuels vestiges archéologiques.

3. Historique

Blottie au bord du Talent, dans une "aisselle" des collines du Jorat d'où le regard ne peut s'échapper que vers le ciel, l'abbaye cistercienne de Montheron a été édifiée au XIIe siècle. Comme l'exigeait le modèle de Citeaux, le cloître, la maison du prieur, les dortoirs et la ferme s'appuyaient contre l'abbaye. Pour mémoire, ce sont les moines de Montheron qui développèrent la culture de la vigne au Dézaley sur l'actuel domaine du Clos des Abbayes, propriété de la Ville depuis 1536. Dès le XIVe siècle, l'abbaye connut des années difficiles et l'ancienne maison du prieur, aujourd'hui l'auberge, fut transformée en maison seigneuriale après la Réforme. La Justice de Montheron et Froideville en fit son siège. A la fin du XVIIIe siècle, des prisons et même un tribunal furent installés dans la maison, en même temps que juste à côté se construisait l'église actuelle.

Entre 1922 et 1933, différents travaux d'entretien courant sont effectués dans l'auberge pour un montant total de 49'504 francs alors que pendant la même période les loyers perçus représentent 53'525 francs, soit en moyenne environ 4'460 francs par an.

En 1936, la réfection des maçonneries et de la peinture de l'auberge est entreprise et un radiateur en cuivre, raccordé à la tuyauterie du potager de la cuisine, est installé au café pour rendre la salle à manger utilisable en hiver. Dans le même temps, le rural et le jeu de quilles extérieur font également l'objet de réfection par le "camp de chômeurs de Montheron". Pour la petite histoire, le service des gérances avait alors dit que tous les travaux réalisés sur le site de Montheron à cette époque "l'ont tous ou presque été dans le but de procurer du travail aux chômeurs, même si ces travaux étaient à prévoir" (*réf. Archives de la Ville de Lausanne, Fonds Gérances*).

En 1939, la réfection de la salle à boire est réalisée.

En 1948, M. Paul Vaney de Montheron remplace M. Christinet et reprend l'auberge avec son épouse. Il est intéressant de relever que le cahier des charges du tenancier précise qu'il doit aussi assurer la conciergerie de l'église et sonner les cloches pour le culte et les cérémonies. De plus, il se doit encore d'exploiter (jusqu'à la fin des années 1960) le domaine agricole attaché à l'auberge, quand bien même "l'exploitation rurale n'apporte que peu de bénéfices".

En 1949, c'est la salle à manger qui est rafraîchie et le chauffage central est installé en 1953. A cette époque, le chiffre d'affaires de l'auberge est de l'ordre de 110'000 francs par année et le loyer annuel porté à 6'700 francs.

En 1968, le couvert du pont de danse s'effondre sous le poids de la neige et, pour le remplacer, la cantine actuelle est construite. Elle répondait alors à une demande de la population d'avoir sous un même toit pont de danse et stand de tir.

En 1972, départ de M. Vaney après 24 ans de service et arrivée de l'actuel tenancier qui prend aujourd'hui sa retraite.

Depuis cette date, mis à part l'installation d'une citerne à gaz propane pour la cuisine et le "chauffage" de la cantine en 1983, plus aucune intervention importante ne fut entreprise à l'auberge. Quant à l'église, elle fut restaurée entre 2006 et 2008. Cette opération réussie lui a apporté, ces 2 dernières années, un intérêt touristique renouvelé. Les travaux de rénovation de l'auberge permettront de compléter la mise en valeur de la richesse historique et culturelle du site de Montheron. A cette fin, un travail de concertation a été entrepris avec l'Association des Amis de l'Abbaye de Montheron qui organise déjà depuis de nombreuses années des animations sur le site de Montheron.

4. Situation actuelle de l'auberge et de la cantine

L'auberge est recensée à l'inventaire architectural du Canton avec la note 2. 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 ».

La rénovation et la transformation d'un bâtiment en note 2 nécessite une mise à l'enquête de compétence cantonale. Celle-ci a été ouverte le 5 mars 2010 (jusqu'au 6 avril 2010) et le projet sera donc examiné par les services concernés. Quoi qu'il en soit, le service cantonal des monuments historiques a été consulté et a donné un préavis favorable aux travaux prévus.

Les travaux projetés sont conformes à la zone de sports, de loisirs et d'hébergement qui affecte le site de l'Abbaye de Montheron selon le Plan d'extension N°600. De même et en référence au Plan directeur communal de 1995, ces travaux vont dans le sens de l'objectif N° 57 "Assurer le rôle récréatif de l'Unité Jorat au profit de la population régionale" et des principes N° 176 "Maintien des chalets de restauration en milieu agricole, vieille habitude joratoise" et N°185 "Mettre en valeur l'histoire du Jorat" qui figurent dans le chapitre dédié aux territoires forains.

5. Présentation des travaux projetés

5.1. Auberge

Nature des travaux :

Les travaux prévus sont des travaux de rafraîchissement, de rénovation et de mise en conformité, qui ne modifient pas l'affectation des locaux. Ils ne touchent pas les installations techniques, hormis l'exécution partielle de nouvelles conduites pour les installations modifiées. L'enveloppe n'est pas touchée. Un assainissement total devrait être envisagé dans une dizaine d'années, dans le cadre de la mise en valeur globale du site de Montheron.

Type de travaux :

Sous-sol :

- compartimentage feu EI 60 du plafond;
- nouvelles portes coupe-feu;
- aménagement d'une laverie pour les légumes;

Rez-de-chaussée :

- rafraîchissement de la salle à manger et de la salle à boire (peinture et revêtement de sol);
- déplacement du bar de service pour permettre la création d'une sortie de secours supplémentaire, en transformant une porte-fenêtre en porte à un vantail;

- création d'un WC adapté aux personnes handicapées;
- nouvel agencement de cuisine professionnelle adapté aux normes en vigueur;
- nouvelles portes coupe-feu;
- création d'un sas intérieur pour compartimenter l'accès à l'appartement de celui du restaurant.

1er étage :

- rafraîchissement de toutes les chambres (peinture et revêtements de sol);
- création d'une salle de bain supplémentaire;
- création d'une cuisine familiale.

Aménagements extérieurs :

- mise en place d'une plate-forme élévatrice pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

5.2. Cantine

Nature des travaux :

Les travaux prévus sont des travaux de mise en conformité de la zone de cuisine d'appoint à l'arrière de la cantine. Le reste du bâtiment, non isolé et non chauffé, n'est pas touché et sera, comme déjà actuellement, utilisé pour des manifestations à la belle saison. Comme pour l'auberge, un assainissement total avec isolation de l'enveloppe et nouvelles installations techniques devrait être envisagée dans une dizaine d'année, dans le cadre de la mise en valeur globale du site de Montheron.

Type de travaux :

- fermeture de la zone cuisine par une cloison fixe;
- création d'un bar de service;
- nouvel agencement de cuisine permettant la régénération des plats et la cuisson de mets légers;
- mise en place d'un séparateur de graisse.

5.3 Revalorisation de la terrasse et de ses alentours

Pour l'instant, seule une revalorisation de la terrasse et une mise en conformité des jeux extérieurs sont envisagés.

La mise en valeur globale du jardin dans ce site historique doit être traitée avec soin et attention. Cela se fera ultérieurement avec la contribution de mandataires architectes paysagiste spécialisés.

6. Coût des travaux

Les prix ci-après sont fondés sur des devis estimatifs de maîtres d'état établis entre fin 2009 et début 2010 et des évaluations du service d'architecture et du service des parcs et promenades.

<i>CFC</i>	<i>Désignation des travaux</i>	<i>Montant des travaux</i>
1	Travaux préparatoires	19'700.00
21	Gros-œuvre 1 (maçonnerie)	75'300.00

22	Gros-œuvre 2 (ferblanterie – couverture)	3'200.00
23	Installations électriques	67'100.00
24	Installation de chauffage et ventilation	55'600.00
25	Installation sanitaire et cuisine	330'000.00
27	Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie, menuiserie etc.)	223'200.00
28	Aménagements intérieurs 2 (plafonds, sols, murs)	185'800.00
400	Aménagements extérieurs	150'000.00
600	Divers et imprévus	120'100.00
900	Ameublement	70'000.00
	Total TTC	1'300'000.00

Ces travaux ne tiennent pas compte des conséquences d'éventuelles découvertes archéologiques ou historiques.

Ces travaux figurent au plan des investissements pour les années 2010 à 2013 avec un montant de 1'300'000.- francs et sont avancés d'une année au vu des circonstances précitées.

7. Aspects liés au développement durable

Comme déjà mentionné, les travaux ne touchent pas l'enveloppe et les installations techniques. La chaudière, vétuste, est conservée, dans l'attente de la finalisation du projet de chauffage à distance à bois pour l'ensemble du site de Montheron.

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.

8. Aspects financiers

Les travaux envisagés représentent pour une bonne partie des travaux d'entretien différés qui ne pourront pas complètement entrer dans le calcul du nouveau loyer. Par contre, le réaménagement complet des cuisines de l'auberge et de la cantine, ainsi que la création d'un nouveau comptoir dans la salle du café peuvent être assimilés à des travaux de plus-value au sens des dispositions légales. Ces améliorations permettront de percevoir, dès la 3^{ème} année après la réouverture, un nouveau loyer (auberge, appartement et chambres de service, et cantine) de 72'000.- francs. Ce nouveau loyer, qui représente une augmentation de 39'000.- francs en comparaison du loyer perçu ces dernières années, a été déterminé conjointement par SLG et un expert. Il est notamment fondé sur le potentiel attractif du site et sur le chiffre d'affaires que l'on peut attendre d'un tenancier qui gère avec professionnalisme et dynamisme un tel établissement.

Dans sa séance du 3 février 2010, la Municipalité a décidé d'ouvrir un compte d'attente d'un montant de 100'000.- francs destiné à réaliser des sondages et à attribuer des mandats techniques spéciaux (par ex. pour les cuisines). La Commission des finances a préavisé favorablement cette ouverture de compte et le Conseil communal en a été informé le 26 février 2010.

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 de l'Auberge de Montheron, mais d'amortir sur une période de 15 ans la totalité du crédit demandé. Les charges financières, estimées selon la méthode de l'annuité fixée, avec un taux d'intérêt de 3.5 %, s'élèvent dès lors à 112'900.- francs.

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2010/14 de la Municipalité du 17 mars 2010;
ouï 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 un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'300'000.- francs destiné à financer les travaux de rénovation de l'Auberge de Montheron et de la partie "cuisine" de la cantine, ainsi que pour la terrasse et de ses alentours;
- 2) d'amortir annuellement ce crédit à raison de 86'700.- francs par la rubrique 3201.331 "Domaines – amortissement du patrimoine administratif" du budget culture, logement, patrimoine, service des FoDoVi;
- 3) de faire figurer sous la rubrique 3201.390 « Domaines – Imputations internes » du budget culture, logement, patrimoine, Service des FoDoVi, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1;
- 4) de balancer le compte d'attente de 100'000.- francs ouvert pour couvrir les frais de sondages et d'études par prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre