

IMMEUBLE ROUTE DE BERNE 300, A LAUSANNE

AUBERGE DU CHALET-A-GOBET

Rénovation de la cuisine, assainissement partiel du sous-sol

Préavis no 129

Lausanne, le 10 février 2000

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissements du patrimoine financier de Fr. 1'218'000.-- pour les travaux de rénovation de la cuisine de l'Auberge du Chalet-à-Gobet et l'assainissement partiel des murs périphériques du sous-sol.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	p. 1
2. Table des matières	p. 1
3. Rappel historique.....	p. 2
4. Etat du bâtiment	p. 2
4.1 Situation générale.....	p. 2
4.2 Etat de la cuisine	p. 3
4.3 Café et salle à manger	p. 4
4.4 Etat du sous-sol	p. 4
5. Concept de rénovation.....	p. 4
6. Aspects énergétiques	p. 5
7. Calendrier des opérations	p. 5
8. Coût des travaux.....	p. 6
9. Aspects financiers	p. 7
10. Conclusion.....	p. 7

3. Rappel historique

Située sur le territoire des Râpes à l'extrême périphérie de la Ville, l'auberge était anciennement établie dans un bâtiment rural qui disparut au milieu du XIXe siècle. Elle remplaça dans ses fonctions l'antique hôpital de Sainte-Catherine-du-Jorat cité en 1228 déjà sous le nom "Hôpital du Jorat", destiné à accueillir les voyageurs qui empruntaient la route de Lausanne à Moudon et à Berne au travers d'une région alors hostile et déserte ¹.

Propriété de la Commune de Lausanne dès le XVIème siècle, en 1786, il fut question de construire une vraie auberge citée comme un "bâtiment distinct assez grand pour y loger le fermier et sa famille et les étrangers qui s'y arrêtent". Les plans de l'édifice furent tracés par l'intendant des bâtiments communaux et furent approuvés en 1792. La construction se termina en 1795 et reçut une enseigne portant les couleurs, l'écusson de la Ville et l'inscription "A l'Ecu de Lausanne, bon logis, à pied et à cheval" ².

Relais important pour la poste et le transport des marchandises, le site perd son importance dès 1863 à la suite de l'ouverture de la ligne d'Oron qui fait perdre à cette route une grande partie de sa circulation, l'auberge est transformée en pension d'été. Le Chalet-à-Gobet retrouvera une nouvelle animation avec la création en 1902 de la ligne ferrée du Jorat et l'ouverture de la patinoire de Sainte-Catherine.

En 1953, le bâtiment a été agrandi sur sa façade côté cour qui a été complétée d'une galette de service au rez-de-chaussée. La saillie en prolongement de l'escalier a été également agrandie pour permettre la réalisation de nouveaux sanitaires.

Dès 1974, le confort a été amélioré par la création d'une salle de bains pour chaque chambre, une grande salle de 62 m² divisible en deux parties a également été créée au 1er étage et peut contenir cinquante personnes environ. En 1994, le hall d'entrée a été rénové et doté d'un sas. Seul un entretien courant est assuré depuis lors.

4. Etat du bâtiment

4.1. Situation générale

Le volume du bâtiment est sobre. Sa façade principale orientée au Nord-Ouest est de composition symétrique. Le rez-de-chaussée est surmonté d'un étage et d'une grande toiture à croupes, dotée de lucarnes.

A l'intérieur, le plan est divisé d'Est en Ouest par un vestibule donnant sur l'escalier à deux volées qui relie les étages soit :

- Le sous-sol caractérisé par deux grandes caves voûtées,
- Le rez-de-chaussée comprend l'entrée principale, le café au Nord, la salle à manger au Sud-Ouest, la cuisine au Sud-Est ainsi que des locaux d'exploitation ayant leur propre entrée de service côté cour,
- Le premier étage dispose d'une salle polyvalente, de cinq chambres et d'un bureau,
- Les combles sont aménagés et contiennent neuf chambres mansardées, éclairées soit par des lucarnes soit par des ouvertures sur les façades pignon.

^{1/2} M. Grandjean, Monuments d'art et d'histoire du Canton de Vaud, tome I, pages 314/315 – tome IV pages 189/200/201

- Le surcomble partiellement aménagé est occupé par une chambre de personnel, le solde étant utilisé comme galetas.

Hormis les problèmes particuliers de la cuisine et du sous-sol, le bâtiment ne nécessite pas de travaux particuliers autres que l'entretien courant propre à ce type d'établissement.

4.2. Etat de la cuisine

Revêtement de sol

Le sol est revêtu de carrelage qui présente de nombreuses fissures et affaissements ainsi qu'une usure générale qui ne permet pas de garantir un niveau d'hygiène suffisant.

Revêtement des parois

Les parois sont revêtues de faïences dont l'état est comparable à celui des carrelages de sol.

Plafonds

Les plafonds sont constitués de carreaux de plâtre suspendu à la structure composée d'un solivage en bois. L'état de surface est défraîchi, la nature même du matériau utilisé rend son nettoyage difficile. De plus, la protection du solivage contre le feu n'est pas assurée de façon constante.

Menuiseries extérieures

D'une façon générale, les fenêtres et portes d'accès de la cuisine et locaux de service sont dans un état satisfaisant.

Ventilation

L'installation d'amenée d'air frais a été mise hors service du fait que l'échangeur de chauffage permettant de tempérer l'air extérieur est hors d'usage.

L'extraction de vapeurs de cuisine est assurée par deux hottes raccordées sur un canal vertical qui trouve sa sortie en toiture. Les canaux présentent des inétanchéités. La hotte principale est équipée de filtres horizontaux qui ne permettent pas une bonne récupération des graisses. La surface des hottes est insuffisante.

Installations sanitaires

L'alimentation principale en eau sanitaire se trouve dans la zone de lavage des légumes, toutes les tuyauteries sont apparentes dans les locaux d'exploitation.

Le réseau de collecte des eaux usées est dégradé, les écoulements de sol de la cuisine ont dû être condamnés à cause des contre-pentes.

Chauffage

Le chauffage est assuré par des radiateurs en acier, l'installation est branchée sur la nouvelle chaufferie au gaz située au no 302 de la route de Berne. Cette installation, réalisée dans le cadre du préavis no 280¹, assure le chauffage de tout le complexe.

Installations électriques

L'installation électrique de la cuisine ne présente pas de problèmes majeurs, mais devra être entièrement revue lors du remplacement des équipements techniques.

¹ BCC, 1998, Tome I, page 128

Chambres froides

Les chambres froides sont construites en maçonnerie, les portes sont en bois. De conception très ancienne, ces installations ne répondent plus aux normes d'hygiène et doivent être remplacées.

Equipements de cuisine

D'une façon générale, les équipements fixes de cuisine sont dégradés, les pièces de rechange du fourneau sont pratiquement introuvables.

*4.3. Café et salle à manger***Sols, murs, plafond**

L'état général des revêtements est bon et répond bien au style de l'établissement.

Ventilation

La salle du café et la salle à manger sont dotées d'installations d'aspiration insuffisantes, elles devront faire l'objet d'un remplacement et d'un complément. L'apport d'air frais n'est pas assuré normalement ce qui ne permet pas de maintenir des conditions de renouvellement d'air satisfaisantes surtout en saison froide.

*4.4. Etat du sous-sol***Structure**

Les murs du sous-sol sont d'une épaisseur d'un mètre environ. Construits en maçonnerie de pierres, liées à la chaux sur une hauteur de 160 cm environ, ils sont érigés en molasse sur la partie haute qui supporte des voûtes imposantes également en molasse. Certaines zones des murs périphériques sont fortement gorgées d'eau provenant du terrain. Leur surface est fortement dégradée aux endroits touchés par les infiltrations.

Sol

Le sol est principalement constitué d'un dallage en ciment et terre battue par endroit.

Menuiserie

Certains éléments d'origine sont fortement attaqués par l'humidité ambiante.

Installations électriques

Le tableau électrique principal est fixé sur une paroi combustible qui doit être rendue conforme. L'installation d'éclairage est extrêmement vétuste.

5. Concept de rénovation

Le projet de rénovation concerne principalement les problèmes liés à l'assainissement des locaux de cuisine et du sous-sol qui ne peuvent pas, vu leur ampleur, être réglés dans le cadre de l'entretien courant.

- **Cuisine et locaux de service**

Afin de répondre à la demande de mise en conformité du service d'hygiène et du logement, la cuisine sera entièrement rénovée dans la limite des surfaces existantes. Les installations de ventilation, sanitaires et électricité seront remplacées par un équipement conforme aux normes actuelles. Les installations d'exploitation telles que chambres froides, fourneaux, laverie et autres éléments fixes seront également remplacées pour tenir compte des critères d'hygiène et d'exploitation actuels.

- **Café et salle à manger**

Une installation de ventilation sera installée pour répondre aux besoins d'hygiène et de confort actuels.

Pour le café, l'installation d'aspiration sera révisée et complétée par une pulsion d'air frais qui sera diffusé au travers de cache radiateurs dans les contrecœurs des fenêtres.

La salle à manger sera équipée d'une installation de pulsion d'air frais par le plafond et d'une aspiration d'air vicié.

La partie technique permettant le traitement de l'air et sa distribution sera située en sous-sol.

- **Sous-sol**

L'accessibilité du sous-sol sera améliorée en ce qui concerne la livraison des marchandises par l'installation d'une plate-forme mécanique.

Les murs périphériques seront traités dans les zones touchées par les infiltrations afin de rendre les locaux conformes à leur affectation et usage actuels.

L'installation électrique sera rénovée pour la rendre conforme aux prescriptions en vigueur.

6. Aspects énergétiques

L'assainissement des systèmes de ventilation, tel que proposé, met en conformité les installations aux normes d'hygiène et de confort. Ces nouvelles installations seront gérées par la télégestion du service de l'énergie. Grâce à un usage contrôlé, elles augmenteront encore les économies d'énergie réalisées après les transformations du système de chauffage. Ces installations ne seront utilisées ponctuellement que sur demande des utilisateurs.

7. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête administrative, un permis a été délivré le 8 juillet 1999.

Le planning des travaux tient compte des contraintes liées à l'exploitation de l'établissement qui continuera son activité. Pour ce faire, un service de cuisine minimum sera assuré par une installation provisoire.

Les travaux débuteront pour fin juin 2000 et dureront deux à trois mois, afin que la nouvelle cuisine soit opérationnelle à l'automne 2000.

8. Coût des travaux

CFC	Désignation des travaux	Montant des travaux
1	Travaux préparatoires	36 000.--
10	Relevés et sondages	8 000.--
11	Démolition intérieure de la cuisine	28 000.--
2	Bâtiment	750 500.--
21	Gros-œuvre 1 (maçonnerie)	120 500.--
22	Gros-œuvre 2 (fenêtres, ferblanterie)	12 000.--
23	Installations électriques	46 000.--
24	Installations de ventilation	150 000.--
25	Installations sanitaires	96 000.--
26	Installation de transport	42 000.--
27	Aménagements intérieurs I (plâtrerie, menuiserie)	30 000.--
28	Aménagements intérieurs II (plafonds, sols et murs)	66 000.--
29	Honoraires (architecte, ingénieur civil CVSE)	188 000.--
3	Equipements d'exploitation fixes cuisine	238 000.--
34	Hottes de ventilation	28 000.--
	Chambres froides	50 000.--
35	Agencement de cuisine	160 000.--
4	Aménagements extérieurs	32 700.--
41	Travaux de canalisations	32 700.--
	Total travaux TTC	1 057 200.--
5	Frais secondaires	106 000.--
51	Autorisations, taxes, raccordements	30 000.--
52	Frais de reproduction	9 000.--
551	Energie chantier	5 000.--
553	Prestations du maître de l'ouvrage	32 000.--
563	Location cuisine provisoire et raccordements	30 000.--
6	Divers et imprévus	54 800.--
	TOTAL TTC	1 218 000.--

Par une communication du 9 décembre 1999 ¹, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 150'000.-- destiné à couvrir les frais d'étude. A ce jour, les dépenses s'élèvent à Fr. 113'000.--.

Ces travaux figurent au plan des investissements des années 2000 et 2001 pour un montant de Fr. 1'200'000.-

¹ BCC 1999 à paraître

9. Aspects financiers

Les travaux envisagés représentent en grande partie des travaux d'entretien différé qui ne peuvent faire l'objet d'une hausse de loyer. Par contre, les travaux d'amélioration tant de la cuisine que de la salle à manger peuvent être considérés ou assimilés à des travaux à plus-value aux sens des dispositions légales. Ces améliorations, estimées à Fr. 400'000.--, donnent lieu à une augmentation annuelle du loyer de Fr. 12'000.--. Cette hausse sera échelonnée sur trois, voire quatre ans. Le loyer annuel minimum de Fr. 114'300.-- en vigueur depuis le 1er octobre 1992, a été réduit à Fr. 102'000.-- dès l'exercice 1996, en raison de la conjoncture peu favorable de la branche. Une fois les travaux terminés et le dernier échelonnement de la hausse appliqué, le loyer annuel minimum s'élèvera à Fr. 126'300.--. Dans le cadre de la réponse à la motion de M. Philippe Braun selon rapport-préavis no 119 du 9 décembre 1999, un nouveau contrat de bail sera établi.

La Municipalité propose de porter un montant de Fr. 400'000.-- en augmentation de la valeur au bilan, celle-ci passera de Fr. 718'951.-- à Fr. 1'118'951.--. Le solde du coût des travaux, à savoir Fr. 818'000.--, représente en fait les dépenses non rentabilisées et sera amorti sur une période de quinze ans.

10. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis no 129 de la Municipalité, du 10 février 2000;
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'adopter le projet de rénovation de la cuisine de l'Auberge du Chalet-à-Gobet, d'assainissement partiel des murs périphériques du sous-sol de l'immeuble route de Berne 300;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 1'218'000.-- dont :
 - a) Fr. 400'000.-- seront portés au débit du compte "Immeuble du patrimoine financier de la Bourse communale" à titre de plus-value;
 - b) Fr. 818'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir.
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2 b) à raison de Fr. 54'500.-- par la rubrique 3301.331 du budget de la Direction des Finances, service des gérances.

4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 "Imputations internes" du budget de la Direction des Finances, service des gérances, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2;
5. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche