



Auberge de Sauvabelin – chemin des Celtes 1 à Lausanne : Octroi d'un Crédit complémentaire de CHF TTC 985'000.- pour couvrir les imprévus des travaux de rénovation-transformation de l'auberge

Préavis N° 2026/48

Lausanne, le 9 juillet 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Lors de sa séance du 4 mars 2025, le Conseil communal a adopté le préavis N° 2024/53 accordant un crédit d'investissement de CHF 3'750'000.- TTC destiné à financer la rénovation - transformation du bâtiment sis chemin des Celtes 1 à Lausanne, en vue de la réouverture de l'Auberge de Sauvabelin. Ce projet comprend également le déplacement et la rénovation de WC publics, l'installation d'un chauffage mutualisé avec et dans la Pinte ainsi que l'aménagement d'espaces extérieurs publics.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
4. Des espaces publics transformés & agréables
5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit complémentaire d'investissement du patrimoine financier d'un montant de CHF 985'000.- TTC destiné à couvrir les surcoûts et imprévus liés aux travaux de rénovation-transformation de l'auberge.

3. Préambule

Comme mentionné dans le préavis N° 2024/53 « le devis a été établi en fonction des prix du marché appliqués aux mesures actuelles mais sans avoir été consolidé par des soumissions rentrées », soit sur la base d'un devis estimatif. Un plafond à CHF 3'750'000.- TTC a ainsi été fixé, intégrant un objectif d'optimisation de 15%.

A l'issue du développement du projet et des procédures d'appel d'offres, il apparaît que ces économies n'ont pu être réalisées qu'en partie. Malgré les mesures d'optimisation mises en

œuvre, des aléas techniques, réglementaires et économiques ont généré un dépassement de CHF 985'000.- TTC.

4. Explication des écarts financiers et des besoins supplémentaires

Il convient de rappeler que ce projet est extrêmement compact et qu'il répond au strict nécessaire pour garantir l'exploitation de l'auberge. Les locaux externes situés dans l'annexe de la maison du garde ou dans la Pinte répondent également au strict minimum viable. Toute réduction supplémentaire du programme compromettrait la fonctionnalité de l'ensemble.

Les surcoûts se répartissent en trois catégories :

4.1 Facteurs externes incompressibles

4.1.1 Indexation des coûts : CHF 88'000.- TTC

Les entreprises sont fortement sollicitées et leur portefeuille très rempli, ce qui réduit l'effet sur les prix lors des mises en concurrence. L'indexation entre la demande d'investissement et la présente demande, soit d'octobre 2023 à octobre 2025, est de 2%.

4.1.2 Adaptation du chantier : CHF 30'000.- TTC

Afin d'assurer l'accès aux rives du lac et à la Pinte en toute sécurité, l'installation de chantier a dû être renforcée et adaptée aux différentes étapes de chantier.

4.1.3 Gestion des matériaux pollués : CHF 43'000.- TTC

Les matériaux d'excavation identifiés lors de sondages complémentaires en 2025 sont pour la plupart triés et recyclés mais certains polluants comme le HAP et le benzo(a)pyrène doivent être éliminés en décharge inerte, générant des surcoûts.

4.1.4 Adaptation aux normes techniques : CHF : 146'000.- TTC

La réglementation qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027 a nécessité de revoir la technique des chambres froides en proposant le CO₂ comme fluide frigorigène. Cette nouvelle technologie qui répond à l'évolution des exigences, a un impact sur les coûts de l'installation.

Ces éléments résultent de l'évolution du contexte économique et réglementaire et auraient été rencontrés quel que soit le scénario retenu.

4.2 Choix qualitatifs et environnementaux

4.2.1 Isolation en verre cellulaire : CHF 33'000.- TTC

Pour isoler le radier, il était devisé un matériau XPS, dérivé du pétrole dont le bilan carbone est 4 à 5 fois supérieur à celui du verre cellulaire. Ainsi, il a été privilégié l'usage d'une isolation en verre cellulaire, qui est un isolant 100 % minéral, fabriqué à partir de verre recyclé et avec une excellente résistance à la compression, qui permet d'assurer une construction durable et à faible impact carbone.

4.2.2 Réemploi et usage du bois indigène : CHF 130'000.- TTC

Le réemploi de certains encadrements de fenêtres, des tuiles et des éléments de charpente et de structure a un impact positif sur l'économie circulaire mais défavorable sur le volet financier. Il en est de même pour l'usage du bois de la ville qui a un impact sur les coûts liés à l'externalisation des travaux en scierie ainsi que sur le stockage et la logistique de transport.

Ces choix s'inscrivent dans la politique de durabilité de la Ville et participent à la qualité et à la valeur patrimoniale du projet.

4.3 Optimisations réalisées mais partielles

4.3.1 Adaptation des honoraires : CHF 202'000.- TTC

Des honoraires supplémentaires pour les architectes et spécialistes ont été nécessaires pour optimiser le projet, développer et chiffrer des variantes et déployer les mesures utiles afin de contenir les coûts. Ils sont également aujourd'hui adaptés à la nouvelle cible.

4.3.2 Economies partiellement réalisées : CHF 313'000.- TTC

L'objectif de réduction des coûts de 15% n'a pas été atteint et seuls 9% ont été réalisés, soit un montant de CHF 337'000.- sur les CHF 650'000.- TTC escomptés.

Synthèse du crédit complémentaire de l'auberge

Position	code de frais de construction	Coûts CHF TTC
Facteurs externes incompressibles		
4.1.1 Indexation des coûts	CFC1-3	88'000.-
4.1.2 Adaptation du chantier	CFC1-3	30'000.-
4.1.3 Gestion des matériaux pollués	CFC1	43'000.-
4.1.4 Adaptation normes techniques	CFC3	146'000.-
Choix qualitatifs et environnementaux		
4.2.1 Isolation verre cellulaire	CFC2	33'000.-
4.2.2 Réemploi et usage du bois indigène	CFC2-6	130'000.-
Optimisations réalisées mais partielles		
4.3.1 Adaptation des honoraires	CFC2	202'000.-
4.3.2 Economies partiellement réalisées	CFC2-6	313'000.-
	TOTAL	985'000.-

5. Impact sur le climat et le développement durable

Les mesures complémentaires décrites dans le présent préavis, à savoir le remploi, l'usage du bois indigène, l'utilisation de verre cellulaire et la modification du fluide frigorigène ont un impact favorable et renforcent les mesures déjà annoncées dans le préavis N° 2024/53. Ces adaptations renforcent la durabilité du projet (matériaux recyclés, réduction de l'empreinte carbone et valorisation des ressources locales).

6. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Il est ici rappelé le contenu du préavis N° 2024/53, à savoir que le bâtiment et ses abords sont conformes aux exigences de la SIA 500 « Construction sans obstacles ». Le bâtiment propose ainsi des accès de plain-pied et les aménagements extérieurs sont pourvus de surfaces horizontales ou en pentes douces ainsi que d'un revêtement identique à celui mis en place sur le pourtour du lac.

Par ailleurs, à l'intérieur, le bâtiment est équipé d'un ascenseur PMR et doté d'un WC PMR.

7. Calendrier des opérations

Le calendrier des opérations se présente comme suit :

- Ouverture du chantier mars 2026
- Fin des travaux et mise en service décembre 2027

8. Détails financiers

8.1 Revenus locatifs

Le revenu locatif sera déterminé en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires. Le revenu reste pour l'heure inchangé soit de CHF 132'000.- par an en régime stabilisé.

8.2 Cohérence d'exploitation et complémentarité des établissements

Le site de Sauvabelin doit être appréhendé comme un ensemble cohérent accueillant une forte fréquentation et des publics diversifiés.

Dans ce contexte, la viabilité du projet repose sur une organisation claire et complémentaire de l'offre de restauration.

L'étude réalisée par le bureau Horesman met en évidence que la coexistence de l'Auberge de Sauvabelin et de la Pinte repose sur une logique de complémentarité et non de concurrence.

L'Auberge proposera une restauration de qualité, basée sur une cuisine locale élaborée nécessitant des infrastructures performantes, notamment une cuisine professionnelle dimensionnée en conséquence.

À l'inverse, la Pinte développera une offre plus légère de type buvette et vente à l'emporter (petites choses à grignoter, boissons, petite restauration), répondant à des usages différents liés à la fréquentation du site.

Cette différenciation est essentielle pour :

- éviter une concurrence interne,
- optimiser l'attractivité globale du site,
- garantir la viabilité économique des deux établissements.

Elle implique une exploitation coordonnée, idéalement confiée à un même tenancier, permettant une mutualisation des ressources et une cohérence de gestion.

Dans ce contexte, l'investissement consenti dans une cuisine de qualité à l'Auberge constitue un choix structurant, garantissant une offre différenciée et durable.

8.3 Intérêts et amortissements

Concernant le crédit complémentaire, calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 8'200.- uniquement pour les années 2026 et 2027 sachant que le crédit complémentaire sera intégralement amorti en 2028.

Par ailleurs, selon les calculs de la Commission immobilière, la valeur vénale après travaux s'élèvera à CHF 3'280'000.-. Dès lors, le crédit complémentaire fera l'objet d'amortissement supplémentaire.

8.4 Rentabilité

Partant des éléments précités, les différents rendements se présentent comme suit :

Coût de l'investissement	4'735'000.-
Valeur vénale future estimée par la CI	3'280'000.-
Revenu locatif estimé (base année 4, après réduction)	132'000.-
Charges d'entretien et provisions	33'600.-

Amortissement part non rentabilisable selon les dépenses annuelles effectives 1'455'000.-

Rentabilité de l'investissement (CHF 4'735'000.-)

Brut	2.79%
Net	2.08%

Rentabilité après travaux (CHF 3'280'000.-)

Brut 4.02%

Net 3.00%

Ce niveau de rendement est usuel pour ce type d'actif public à vocation sociale et touristique.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ainsi, un crédit complémentaire de CHF 985'000.- TTC est sollicité par voie du présent préavis, avec un ajout au plan des investissements comme suit :

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements				400	585		985
Recettes d'investissements							0
Total net	0	0	0	400	585	0	985

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts			8.2	8.2			16.4
Amortissements			400	585			985
Total charges suppl.	0	0	408.2	593.2	0	0	1001.4
Diminution de charges							0
Revenus							0
Total net	0	0	408.2	593.2	0	0	1001.4

10. Appréciation générale

Le dépassement constaté doit être replacé dans le cadre des choix stratégiques opérés par la Municipalité.

Les adaptations apportées répondent :

- à des exigences réglementaires ;
- à des objectifs environnementaux ;
- à une volonté de garantir la qualité et la pérennité du projet.

Le crédit complémentaire ne constitue donc pas uniquement la couverture d'imprévus, mais un investissement nécessaire pour assurer la cohérence et la viabilité à long terme de l'Auberge de Sauvabelin.

11. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026/48 de la Municipalité, du 9 juillet 2026 ;

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'accepter les travaux complémentaires pour le projet de rénovation et de transformation de l'auberge tel que présenté dans le présent préavis ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 985'000.- TTC ;
3. de faire figurer les amortissements sur la rubrique n° 330 du Service des gérances ;
4. de faire figurer les intérêts sous la rubrique n° 390 du Service des gérances.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter