

**Travaux de rénovation et de réhabilitation
des parcs et domaines
Crédit-cadre annuel 2014**

Préavis N°2013/46

Lausanne, le 2 octobre 2013

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 1'750'000 francs nécessaire à la couverture des frais de rénovation, d'adaptation et de réhabilitation des parcs et domaines pour l'exercice 2014.

2. Préambule

Le crédit-cadre permet une gestion pragmatique de l'entretien des espaces verts et domaines de la Ville. Pour la première fois cette année, il contient également les montants nécessaires pour les domaines viticoles de la Ville par réallocation entièrement compensés.

Le préavis est axé sur les thématiques suivantes :

Domaine public : Modifications d'aménagements liés au domaine public ainsi que mise en conformité des installations d'eau.

Entretien du patrimoine vert : Travaux de réfection des espaces verts (parcs et forêts) : financement de travaux de rénovation et réaménagement de l'espace public tel que mise en conformité des cheminements dans les parcs et forêts qui souffrent énormément des variations météorologique (gel, dégel et érosion).

Sécurité, bâtiments et locaux : Afin d'être en conformité avec les normes actuelles, un accent particulier est mis sur la sécurité du personnel et des locaux et bâtiments. Réfection dans différents locaux et vestiaires, remplacement du chauffage au Boscal, des filtres à sable à la fontaine de la Navigation, du mur de soutènement de la ferme Rovéréaz, ainsi que plan de fermeture 2^{ème} étape.

Sécurité : Remplacement des habits de pluie pour les collaborateurs de terrain, divers contrôles de sécurité, remplacement des extincteurs selon les nouvelles réglementations, ainsi que remplacement de la station de traitement de l'eau de la station de lavage.

Objets spéciaux : Réaménagement des carrés de couche à l'établissement horticole (2^{ème} étape), ainsi que que la création de nouveaux plantages (2^{ème} étape).

Vignobles : La Municipalité avait prévu quatre préavis pour un montant de 3'100'000 francs au plan des investissements (2013- 2017) afin de rénover et d'entretenir les appartements des vigneronns, les locaux d'exploitation et leurs aménagements extérieurs. Afin d'éviter une multitude de préavis destinés uniquement à l'entretien des domaines viticoles, il est proposé de répartir les investissements d'une manière plus échelonnée et d'avoir une meilleure gestion des urgences. La Municipalité a décidé d'ajouter un montant de 400'000 francs par le biais du crédit-cadre 2014 – 2021, et de modifier le plan des investissements en conséquence. L'impact de cette réallocation financière est globalement neutre sur la période.

3. Situation du crédit-cadre 2012

I) Travaux relatifs à des modifications d'aménagements liés au domaine public

Envisagé fr. 110'000.-- (prises d'eau, réfection réseau d'eau place de Milan, plantation d'arbres d'avenues, ch. du Pavement et avenue de Beaumont)

Engagé fr. 110'000.--

Payé fr. 70'070.05

Montant final estimé fr. 110'000.--

II) Travaux de réfection de parcs et de promenades

Envisagé fr. 290'000.-- (réfection fontaine du parc Olympique, cheminements du parc de Valency, création zone grillades)

Engagé fr. 290'000.--

Payé fr. 124'353.90

Montant final estimé fr. 290'000.--

III) Sécurité et entretien bâtiments et locaux

Envisagé fr. 700'000.-- (mise en conformité disconnecteurs, réfection mur Clos des Moines, réfection des locaux, réaménagement réfectoire EH, ventilation locaux garage et vestiaire EH, lignes de vie, plan de fermeture)

Engagé fr. 700'000.--

Payé fr. 330'644.67

Montant final estimé fr. 700'000.--

IV) Travaux d'adaptation et d'amélioration de places de jeux et de leurs équipements

Envisagé fr. 200'000.-- (place de la Sallaz, Tivoli, Jardins du Théâtre, parc de la Brouette, Coteau-Fleuri, divers)

Engagé fr. 200'000.--

Payé fr. 153'381.04

Montant final estimé fr. 200'000.--

Montant général estimé (montant du crédit-cadre fr. 1'300'000.--)

fr. 1'300'000.--

4. Situation du crédit-cadre 2013

I) Travaux relatifs à des modifications d'aménagements liés au domaine public

Envisagé	fr.	75'000.--	(prises d'eau, plantation d'arbres d'avenue, ch. de Montelly – Tour Grise 26, av. de la Harpe, Sévelin 44, rue Jean-Jacques Cart)	
Engagé	fr.	70'000.--		
Payé	fr.	7'338.--		
Montant final estimé				fr. 70'000.--

II) Travaux de réfection de parcs et de promenades

Envisagé	fr.	220'000.--	(réfection chemin Sauvabelin et aménagement ferme Villaire)	
Engagé	fr.	220'000.--		
Payé	fr.	0.00		
Montant final estimé				fr. 220'000.--

III) Sécurité et entretien bâtiments et locaux

Envisagé	fr.	755'000.--	(réfection réception vendanges et pigeage au Mont-sur-Rolle, réfection locaux, installation d'un pont de chargement hydraulique, lignes de vie, plan de fermeture locaux, remplacement chaudière et citerne Montheron, contrôles sécurité, désamiantage locaux EH, Bourdonnette quartier, réfection mur Mont-sur-Rolle, réfection monument des Jordils)	
Engagé	fr.	653'060.--		
Payé	fr.	98'912.80		
Montant final estimé				fr. 760'000.--

IV) Objets spéciaux

Envisagé	fr.	300'000.--	(réaménagement carrés de couche EH 1 ^{ère} étape, plantages 1 ^{ère} étape)	
Engagé	fr.	300'000.--		
Payé	fr.	179'027.09		
Montant final estimé				<u>fr. 300'000.--</u>

Montant général estimé (montant du crédit-cadre fr. 1'350'000.--)

fr. 1'350'000.--

5. Interventions envisagées en 2014

5.1 Travaux envisagés

Ainsi que rappelé à chaque préavis, la liste des objets peut subir quelques modifications liées à des impératifs de gestion, des urgences ou des opérations privées entreprises par des tiers.

<i>I. <u>Travaux relatifs à des modifications des aménagements liés au domaine public</u></i>			<i>fr.</i>	<i>75'000.--</i>
– Les lieux d'intervention seront choisis selon le suivi des affaires et des travaux financés par d'autres services, ainsi que la poursuite de la mise en conformité des prises d'arrosage et de fontaines.	<i>fr.</i>	<i>25'000.--</i>		
– Plantation d'arbres à divers endroits	<i>fr.</i>	<i>50'000.--</i>		
<i>II. <u>Travaux de réfection de parcs et domaines</u></i>			<i>fr.</i>	<i>200'000.--</i>
– Réfection chemins de Sauvabelin, suite	<i>fr.</i>	<i>130'000.--</i>		
– Réfection des escaliers de Mon-Repos et de Valency	<i>fr.</i>	<i>70'000.--</i>		
<i>III. <u>Sécurité et entretien bâtiments et locaux</u></i>			<i>fr.</i>	<i>900'000.--</i>
- Réfection locaux	<i>fr.</i>	<i>430'000.--</i>		
- Remplacement des extincteurs	<i>fr.</i>	<i>30'000.--</i>		
- Remplacement du carrofiltre station de lavage	<i>fr.</i>	<i>30'000.--</i>		
- Remplacement de l'installation de chauffage Boscal	<i>fr.</i>	<i>100'000.--</i>		
- Remplacement filtres à sable fontaine Navigation	<i>fr.</i>	<i>100'000.--</i>		
- Plan de fermeture locaux	<i>fr.</i>	<i>30'000.--</i>		
- Réfection mur de soutènement ferme de Rovéréaz	<i>fr.</i>	<i>120'000.--</i>		
- Divers contrôles sécurité	<i>fr.</i>	<i>10'000.--</i>		
- Renouvellement des habits de pluie	<i>fr.</i>	<i>50'000.--</i>		
<i>IV. <u>Objets spéciaux</u></i>			<i>fr.</i>	<i>175'000.--</i>
- Réaménagement carrés de couche EH 2ème étape	<i>fr.</i>	<i>125'000.--</i>		
- Plantages, suite	<i>fr.</i>	<i>50'000.--</i>		
<i>V. <u>Vignobles</u></i>			<i>fr.</i>	<i>400'000.--</i>
- Réaménagement Domaine de Rochefort	<i>fr.</i>	<i>400'000.--</i>		
Total			<u>fr.</u>	<u>1'750'000.--</u>

6. Travaux financés par le Fonds pour le développement durable

Domaine viticole de Château Rochefort

S'il n'offre pas, à l'instar d'autres châteaux de la Côte, une structure remarquable par son élégance, Rochefort se pare cependant d'un certain charme dû en grande partie au découpage du bâtiment, à son donjon coiffé d'un toit octogonal aux pans inégaux, à sa galerie de bois agrémentant la façade.

Les volets à chevrons blanc-rouge - officialisant ici la possession lausannoise - ajoutent aux bâtiments une touche de gaieté. Les coseigneurs d'Aubonne qui habitaient le château du même nom avaient fait construire une maison forte à Allaman pour la surveillance de leurs terres et des hommes qu'ils utilisaient. La maison passa au XVe siècle dans le patrimoine des Menthon, seigneurs de Rochefort en Savoie, qui laissèrent ainsi leur nom au château.

A partir du XVIe siècle, les familles de Diesbach, de Cerjat, de Langallerie et de Sellon se succédèrent à la tête du domaine agricole et viticole dépendant du château. Ce sont Antoine Albert (bourgeois de Lausanne, descendant de réfugiés huguenots venus de Ryons, en Dauphiné) et son épouse Anne-Louise-Georgette Recordon qui en furent les derniers propriétaires particuliers. Antoine et Anne, qui devaient mourir sans descendance en 1838, léguèrent leur propriété à la Bourse des pauvres de la commune de Lausanne. L'homologation du testament des Albert est datée du 11 octobre 1838.

En 1877, le château subit de notables réparations et dès 1899 les vigneronns successifs du domaine y logèrent. A noter que la Maison de Rochefort, à l'opposé de la cour datant du XVIIIe siècle, abrita jusqu'en 1915 le bureau des postes de la commune d'Allaman. Tandis que la partie rurale a été rénovée de fond en comble entre 1929 et 1931, les toits et l'intérieur du château (où subsistent de belles charpentes, des plafonds moulurés et une très vieille cheminée en molasse) ont subi des légers travaux de réfection entre 1972 et 1978. Depuis 1978, aucun travaux importants n'ont été réalisés à l'intérieur du bâtiment.

C'est en 1983 que l'appellation cadastrale «Château Rochefort» a été officialisée pour ses crus, lesquels arboraient auparavant, sur leurs étiquettes, la simple mention «Allaman». Aujourd'hui c'est le plus petit domaine viticole lausannois. Avec ses 4,3 hectares, le Château Rochefort, à Allaman, a fait le pari du tout naturel. Par ailleurs, il est le seul domaine lausannois avec un encépagement majoritairement rouge, à plus de 60%.

Comme dans les autres vignobles lausannois, le Pinot noir occupe le devant de la scène, mais le Gamaret et le Merlot ont aussi largement leur mot à dire. Au stade des spécialités, le Pinot Gris s'est également invité dans les parchets du château. Mais la grande particularité du domaine est le passage depuis 2009 à la biodynamie. Les molécules de synthèse sont désormais bannies et remplacées par des extraits végétaux, des décoctions et des tisanes de plantes, dynamisés et employés en suivant les rythmes lunaires et planétaires.

Projet

Le vigneron actuel a décidé de prendre sa retraite en octobre 2014. En l'état, il n'est pas envisageable d'utiliser l'appartement existant pour y reloger le nouvel exploitant. En effet, il n'y a pas de chauffage central dans ce bâtiment, ce qui impose au locataire de chauffer plusieurs pièces à l'aide de poêle à bois.

De plus, la répartition, la position et l'état d'entretien des différentes pièces du château ne sont plus adaptés. L'électricité n'est plus conforme à la législation actuelle et l'ensemble des installations sanitaires sont désuètes.

Une présence continue sur le site étant nécessaire pour les activités vitivinicoles, il est donc nécessaire de procéder à des travaux d'entretien.

Le bâtiment a été mis à l'inventaire au titre de monument historique et recensé en note 2. L'édifice devra donc être conservé dans sa forme et dans sa substance. Des modifications qui n'en altèrent pas le caractère peuvent être envisagées.

Il est donc prévu de rénover l'appartement situé à l'intérieur du château de manière à respecter l'historique du lieu. Les différents travaux suivants sont prévus :

- Mise en place d'un chauffage central
- Rénovation de la cuisine, des installations électriques et sanitaires
- Création d'un espace de vie (salon, salle à manger)
- Réfection des sols et des murs (parquet, sol en plaquette ciment, boiserie, etc.)
- Amélioration de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment

L'ensemble de ces travaux sera coordonné en collaboration avec les différentes instances cantonales, notamment la Section des monuments et sites (SIPAL), et permettra la sauvegarde du patrimoine bâti des domaines viticoles.

Il est prévu de démarrer ces travaux, qui devraient durer 6 mois, en automne 2014, après le départ du vigneron en place.

Il est prévu de faire bénéficier la rénovation des domaines viticoles d'un subventionnement par le Fonds communal pour le développement durable. En effet au chapitre I dudit règlement, il est précisé « le maintien ou le renforcement d'espaces verts, agricoles et viticoles appartenant à la Ville et le maintien ou la restauration du patrimoine naturel et construit dans la mesure où il contribue au développement durable et le développement de nouveaux espaces verts ».

7. Aspects financiers

7.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	1000	600	150				1'750
Recettes d'investissements	-100	-300					-400
Total net	900	300	150				1'350

Par rapport au plan des investissements 2013-2016, un écart de 400'000 francs entièrement compensé est à relever. Afin d'avoir une meilleure gestion de l'entretien des bâtiments et des aménagements extérieurs, les investissements regroupant quatre préavis concernant les vignobles (voir page 2) sont répartis d'une manière plus échelonnée. L'impact de cette réallocation financière est globalement neutre.

7.2 Incidences sur le budget fonctionnement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)							0.0
Charges de personnel							
Charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0.0
Charge d'intérêts		20.4	20.4	20.4	20.4	20.4	102.0
Amortissement		270.0	270.0	270.0	270.0	270.0	1350.0
Total charges suppl.		290.4	290.4	290.4	290.4	290.4	1452.0
Diminution de charges							0.0
Revenus							0.0
Total net		290.4	290.4	290.4	290.4	290.4	1452.0

Les charges d'intérêts, calculées sur la base d'un taux d'intérêts moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à 20'400 francs par année, à compter de l'année 2015.

S'agissant principalement de travaux de rénovation, d'adaptation et de réhabilitation, ces dépenses n'entraînent pas d'autres charges de fonctionnement, à l'exception des travaux d'adaptation et d'amélioration

En fonction de la durée d'amortissement de 5 ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à 270'000 francs.

8. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2013/46 de la Municipalité du 2 octobre 2013;

ouï le rapport de la Commission permanente des finances qui a examiné 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 1'750'000 francs pour couvrir les frais relatifs à la rénovation et à la réhabilitation des parcs et domaines en 2014 ;

2. d'autoriser la Municipalité à enregistrer les charges d'intérêts et d'amortissements y relatives, calculées en fonction des dépenses réelles, respectivement sous les rubriques 6601.390 et 6601.331 du budget de la Direction des finances et du patrimoine vert, Service des parcs et domaines;
3. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées ;
4. d'accepter le prélèvement sur le Fonds pour le développement durable pour un montant total de 400'000 francs, et de porter ce prélèvement en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :
Sylvain Jaquenoud