

**Rénovation du bâtiment principal et de l'appartement de fonction
du Clos des Moines.**

Préavis N° 181

Lausanne, le 26 octobre 2000

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande un crédit d'investissement de fr. 845'000.-- destiné à la rénovation du bâtiment principal du Clos des Moines où les travaux concernant la toiture, les façades et la remise en état de l'appartement du vigneron-exploitant seront exécutés.

2. Préambule

Cette demande de crédit s'inscrit dans le cadre du "programme d'investissements dans les domaines viticoles lausannois", présentés par le préavis n° 139¹.

En 1992, le préavis n° 172² concernant le Clos des Moines sollicitait l'octroi d'un crédit d'investissement de fr. 1'300'000.-- concernant uniquement :

- la rénovation des caves et du local de pressurage,
- le renouvellement des installations électriques, du réseau d'eaux, des canalisations d'eaux usées,
- l'acquisition et l'installation de nouveaux matériels de réception, pressurage et encavage de la vendange.

Ces équipements techniques sont aujourd'hui performants et il est grand temps de rénover également l'enveloppe extérieure du bâtiment, ainsi que de fournir au vigneron-exploitant un logement rénové et conforme au standard d'habitation d'aujourd'hui. Ce préavis représente la dernière étape et l'aboutissement des travaux de modernisation des domaines viticoles de la Ville de Lausanne.

¹ BCC 1984, tome II, pages 1335 à 1347 et 1389 à 1393.

² BCC 1992, tome II, pages 63 à 79.

3. Les domaines viticoles de la Ville et leurs réaménagements

Les travaux effectués au Château Rochefort en 1984-1985 ont été suivis de la rénovation du Burignon en 1986³. A l'Abbaye de Mont, les travaux nécessaires ont pu être pris en charge par les budgets de fonctionnement.

Le préavis n° 172 a permis en 1992 de présenter les besoins des deux domaines du Dézaley et, dans un premier temps, de réaliser des premiers travaux concernant l'équipement vinicole au Clos des Moines. Ces travaux se sont terminés en 1994.

Profitant de l'occasion offerte par les fouilles ouvertes par la commune de Puidoux, la Municipalité a pu, en 1995⁴, résoudre le lancinant problème de l'épuration des eaux, assainir et moderniser l'adduction d'eau potable, du gaz et de l'électricité.

Le préavis n° 251 du 2 juillet 1997⁵ sollicitait l'octroi d'un crédit d'investissement de fr. 1'190'000.-- destiné à la rénovation du bâtiment principal du Clos des Abbayes, des caves et des dépendances. L'essentiel de ces travaux se sont déroulés en 1998.

4. Le domaine, sa situation et son histoire récente

4.1 Situation

Sis sur le territoire de la commune de Puidoux et dans l'aire d'appellation "Dézaley A.O.C", exposé au sud-ouest, à l'amont de la ligne de chemin de fer et de la RC Lausanne-Vevey, à une altitude variant de 380 m. à 440 m., le Clos des Moines, avec ses 4,041 ha de surface viticole, est le plus petit domaine viticole de la Ville. Il est contigu à celui du Clos des Abbayes.

4.2 Histoire récente

1949 : réfection complète de la toiture et des façades. Enlèvement du vieux crépissage pour laisser les pierres apparentes.

1984 : importants travaux de réfection de murs et de minages, remise en état conforme du funiculaire (fr. 96'000.--).

1986 : rénovation complète de la petite cave et installation des cuves en métal d'une capacité de 23'000 litres. Remplacement de la tuyauterie (fr. 77'000.--).

1993 : un règlement cantonal sur la limitation de la production et le contrôle officiel de la vendange est introduit. Il va marquer la fin des abondantes récoltes des années 1982-1990 !

1994 : dernière grande rénovation des caves et du local de pressurage.

1997 : entrée en vigueur d'un nouveau contrat entre la ville de Lausanne et ses vigneron-exploitants. Avec une restructuration du vignoble commencée en 1996, un des deux vignerons titulaires au Clos des Moines, peu convaincu des changements à mettre en place, va donner sa démission au 1^{er} novembre 1996. La ville de Lausanne a dû se séparer du 2^{ème} vigneron juste avant les vendanges 1998. L'image, la qualité et le maintien

³ Préavis n° 48, BCC 1986, tome I, pages 280 à 291 et 341 à 346.

⁴ Préavis n° 88, BCC 1995, tome I, pages 1366 à 1373.

⁵ Préavis n° 251, BCC 1997, tome II, pages 409 à 417.

du prix des vins sont malgré tout restés bons après ces événements. L'exploitation assurée par un seul vigneron est la solution qui s'impose. Suite aux mesures d'urgence prises par le service des forêts, domaines et vignobles, M. Robert Martin, vigneron titulaire au Clos des Abbayes, a confirmé sa volonté d'exploiter ce vignoble et de le remettre en état selon les volontés de la propriétaire. C'est aujourd'hui chose faite puisque l'état des vignes est bon et la restructuration du vignoble bien avancée. M. Robert Martin, actuel vigneron-exploitant du domaine du Clos des Moines, loge toujours avec sa famille au Clos des Abbayes, sans grandes difficultés (300 mètres les séparent). Mais il est évident que le vigneron titulaire d'un domaine de la Ville doit loger sur place pour des raisons d'image, de présence, d'entretien et de conciergerie du bâtiment.

5. Conditions d'exploitation : comptes et budget prévisionnel d'exploitation

Le bénéfice du domaine s'est élevé en moyenne à fr. 37'000.-- par an durant la décennie 1972 à 1981 et fr. 350'000.-- par an durant la période de 1982 à 1991. Les variations de récoltes ont été élevées durant la période 1992-1997 pour atteindre le niveau le plus bas de l'histoire du domaine en 1998 à environ 13'000 litres.

Pour le Clos des Moines, les acquits de vendanges définis par l'office cantonal de la viticulture donnent le droit de produire : 39'937 litres de vin blanc et 4'560 litres de vin rouge. Avec la future introduction de PLC (plafond limite de classement) et une petite marge de sécurité, on peut espérer produire en moyenne 32'000 litres de blanc et 4'000 litres de rouge.

Budget prévisionnel d'exploitation

Production moyenne de vin clair	36'000 litres
Prix moyen du litre de vin clair	fr. 14.-- / litre
Produit brut d'exploitation (arrondi)	fr. 500'000.--
Charges d'exploitation :	
Décompte de vignolage, indemnité	fr. 220'000.--
Frais de vinification	fr. 72'000.--
Frais généraux	fr. 25'000.--
Marchandises et fournitures	fr. 40'000.--
Entretien mobilier, machines et installations	fr. 4'000.--
Entretien immeuble	fr. 30'000.--
Frais de gestion et d'administration	<u>fr. 30'000.--</u>
Bénéfice annuel	fr. 79'000.--

Si l'on tient compte des amortissements antérieurs et des intérêts (fr. 87'400.-- au budget 2001) il n'y a pas de bénéfice.

6. Etat actuel du bâtiment et des installations. Améliorations proposées

Un examen approfondi de la toiture a relevé qu'elle est dans un état de dégradation avancée. Des tuiles fusées ou cassées devront être remplacées. La pose d'une sous-couverture et le remplacement de l'ensemble des ferblanteries sont également prévus. Les pièces de charpente dégradées seront remplacées et l'ensemble de la charpente sera traité contre la vermine.

Les travaux d'assainissement projetés n'entraînent aucune modification du volume extérieur du bâtiment, ni de démolition.

Suite au licenciement et au départ de l'ancien vigneron-exploitant, une remise en état de l'appartement de fonction s'impose avant l'installation de son successeur au domaine. En effet, depuis de nombreuses années aucune rénovation ni entretien n'ont été effectués. Des travaux doivent donc être faits d'urgence, en particulier pour les encadrements de fenêtres, l'étanchéité, la mise en conformité des installations électriques, les installations sanitaires ainsi que divers travaux de maçonnerie, de carrelage, ponçage et imprégnation des parquets. La grande vétusté de la cuisine et sa disposition peu fonctionnelle imposent également des rénovations.

7. Programme et coût des travaux

On prévoit d'échelonner les chantiers sur une période de 4 mois, idéalement dès le début de 2001, pour maintenir l'activité normale de l'exploitations.

Le devis des travaux se répartit par chantiers et activités de la manière suivante :

		ENVELOPPE EXTERIEURE	RENOVATION APPARTEMENT	TOTAL CFC
2	BATIMENT			
21	GROS ŒUVRE 1 (maçonnerie, échafaudage, charpente, travaux pierres naturelles)	188'500.--	30'000.--	218'500.--
22	GROS ŒUVRE 2 (menuiserie, ferblanterie, couverture, étanchéité, peinture, préservation du bois)	454'500.--		454'500.--
23	INST. ELECTRIQUES	2'000.--	12'000.--	14'000.--
25	INST. SANITAIRES		25'000.--	25'000.--
27	AMENAGEMENT INT. 1 (menuiserie)		7'000.--	7'000.--
28	AMENAGEMENT INT. 2 (carrelage, parquet, peinture, nettoyage)		51'000.--	51'000.--
	TOTAL BATIMENT	645'000.--	125'000.--	770'000.--
5	FRAIS SECONDAIRES (héliographie, reproduction)	3'000.--	2'000.--	5'000.--
6	DIVERS IMPREVUS	60'000.--	10'000.--	70'000.--
	TOTAL TRAVAUX	708'000.--	137'000.--	845'000.--

La direction des travaux est assurée par le service d'architecture. Pour mémoire les honoraires d'architecte peuvent être estimés à fr. 95'000.--, environ.

8. Aspects financiers

8.1 Plan des investissements

Un crédit est inscrit au plan des investissements des années 2000-2003 pour un montant de fr. 785'000.--. Un coût supplémentaire de fr. 80'000.-- est apparu lors de l'examen détaillé des travaux à exécuter.

8.2 Rentabilité de l'investissement

Une part des travaux de rénovation de l'appartement, estimée à fr. 80'000.--, constitue une plus-value pour le domaine et sera portée à ce titre en augmentation de la valeur au bilan de ce dernier. Quant au solde de fr. 765'000.--, il représente les frais d'entretien différé, correspondant aux bénéfices d'exploitation d'une période de dix ans environ, et sera amorti.

8.3 Charges financières

Les charges financières supplémentaires s'établiront comme il suit :

- partie portée au patrimoine financier	
fr. 80'000.-- à 5 %	fr. 4'000.--
- partie portée au patrimoine administratif	
fr. 765'000.-- à 5 % + amortissement en vingt ans	<u>fr. 61'400.--</u>
Total annuel	fr. 65'400.--

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 181 de la Municipalité, du 26 octobre 2000;

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

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de fr. 845'000.-- destiné à financer les travaux de rénovation de la toiture, des façades et de l'appartement de fonction du vigneron-exploitant au Clos des Moines;
2. de porter la somme de fr. 80'000.-- au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier" de la Bourse communale;
3. d'amortir annuellement le solde du crédit précité, soit fr. 765'000.-- à raison de fr. 38'300.-- par la rubrique 3202.331 "Amortissement des dépenses d'investissement" du budget de la Direction des finances;

4. de faire figurer sous la rubrique 3202.390 "Imputation des intérêts" les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche