

Auberge de Sauvabelin – chemin des Celtes 1 à Lausanne

Rénovation – transformation

Préavis N° 2024 / 53

Lausanne, le 28 novembre 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 3'750'000.- destiné à financer la rénovation-transformation du bâtiment sis chemin des Celtes 1 à Lausanne permettant la réouverture de l'Auberge de Sauvabelin avec en complément le déplacement et la rénovation de WC publics, l'installation d'un chauffage mutualisé avec et dans la Pinte, l'aménagement d'espaces extérieurs publics.

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

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 d'investissement du patrimoine financier d'un montant de CHF 3'750'000.- destiné à financer rénovation-transformation de l'Auberge de Sauvabelin avec le déplacement et la rénovation des WC publics, l'installation d'un chauffage mutualisé avec et dans la Pinte, l'aménagement d'espaces extérieurs publics.

3. Préambule

Ce projet a fait l'objet d'un rapport-préavis N°2020/32 en réponse à une pétition du Mouvement pour la défense de Lausanne (MDL) intitulée « Sauvons l'Auberge de Sauvabelin » ce qui a permis de faire un état de la situation du site et de ses établissements publics ainsi que des différents projets esquissés dont notamment celui de la déconstruction de l'Auberge et de l'aménagement d'une place. Suite aux réactions que suscita cette proposition, cette option a été abandonnée et a conduit à une réorientation du projet qui maintient l'Auberge en la réduisant au gabarit de sa structure originelle et en lui donnant un « esprit guinguette » propre au pavillon-restaurant du XIX^e.

Au fil du développement du projet, les questions techniques et financières qui ne pouvaient être solutionnées à l'intérieur de l'enveloppe du nouvel établissement ont trouvé des réponses dans la Pinte ainsi que dans l'annexe de la Maison du garde sans générer des surcoûts puisqu'ils sont pris en charge par des préavis déjà votés. Il en est ainsi du déplacement et de la rénovation des WC publics (voir chapitre 9.1), de la production de chauffage mutualisée avec la Pinte (voir chapitre 9.2) ainsi que des aménagements extérieurs publics (voir § 9.3).

4. Historique et rappel des projets envisagés

Le site de Sauvabelin et ses deux établissements publics ont fait l'objet d'un historique accompagné de quelques photos (annexe 1).

De plus et pour rappel depuis la fermeture de l'Auberge, plusieurs projets ont été envisagés :

4.1 Projet de mise en conformité technique

A partir de 2015, un projet de mise en conformité des installations techniques de l'Auberge a été étudié, mis à l'enquête et a obtenu un permis de construire en 2016. Ce projet ne sera finalement pas réalisé, les carences distributives, organisationnelles et d'orientation dont souffre le bâtiment, suite aux transformations successives qu'il a subies, étant trop importantes. De plus, ce projet de rénovation qui se concentrait sur le rez-de-chaussée n'assurait pas la liaison avec la nouvelle place de jeux, ne résolvait pas son problème d'accessibilité pour les PMR et n'apportait aucune amélioration sur le plan énergétique.

4.2 Projet de déconstruction de l'Auberge et aménagement d'une place

A partir de 2017, plusieurs scénarii ont été envisagés pour déterminer l'avenir de l'Auberge ainsi que celui de la Pinte. Finalement, confortée par une démarche participative (voir chapitre 5.2.1), c'est l'option du maintien de la Pinte avec l'ajout d'une annexe et la déconstruction de l'Auberge qui fut retenue. En lieu et place de l'Auberge, un projet d'aménagement avec arbres, tables, bancs et food trucks fut développé et mis à l'enquête en mai 2019. Se heurtant à différentes oppositions, à une pétition « Sauvons l'Auberge de Lac de Sauvabelin » déposée par le MDL et à une interpellation intitulée « La saga de l'Auberge de Sauvabelin », ce projet fut abandonné à fin 2019. Seule l'annexe de la Pinte fut réalisée.

4.3 Projet de valorisation de la structure en bois retenu pour le concours d'architecture

En lieu et place du projet de déconstruction de 2019, un projet s'inspirant de la structure d'origine rappelant « l'esprit ginguette » du pavillon du XIX^e fut élaboré. Présenté en séance publique (voir le communiqué de presse du 13 décembre 2021, annexe 2a), cette solution servit ensuite de base au concours d'architecture (voir chapitre 6.1) puis au développement du projet retenu, objet de ce préavis

5. Evolution du site, consultations, détermination d'un programme

5.1 Evolutions du site

Depuis la fermeture de l'Auberge en 2014, deux projets importants ont été réalisés sur le site de Sauvabelin. Il s'agit de la renaturation du lac et de la création d'une nouvelle place de jeux. Tournée vers le lac tout en étant en rupture avec le bord de l'eau et en continuant d'ignorer la place de jeux, l'Auberge se trouve donc ainsi en marge des évolutions du site et demande à s'intégrer aux nouvelles dynamiques créées.

5.2 Consultations

Riche de son expertise d'usage, la population a été sollicitée deux fois pour donner son avis sur le devenir du site et de ses deux établissements publics.

5.2.1 Démarche participative en 2017-2018

La Ville de Lausanne a organisé, par des questionnaires et des ateliers, une consultation populaire en novembre 2017. L'analyse des résultats de cette consultation, effectuée par un mandataire externe, a été exposée lors d'une restitution publique en avril 2018 et a confirmé le fort attachement de la population lausannoise au site de Sauvabelin par ses souvenirs et ses attentes.

5.2.2 Consultation populaire en 2022

Après avoir esquissé les nouveaux volumes de l'Auberge et opté pour « un esprit ginguette », la Municipalité a proposé une nouvelle consultation en mars 2022. La population a

ainsi pu faire part de ses souhaits, tant sur le plan culinaire que des usages et activités attendus, ce qui a permis d'intégrer dans le futur appel d'offres les réponses et doléances exprimées. Le rapport de cette consultation a été rendu public et accessible sur la plateforme numérique <https://participer.lausanne.ch> et a fait l'objet de communiqués de presse en février et mai 2022 (voir annexes 2b et 2c).

5.3 Détermination d'un programme

5.3.1 Volonté municipale

En s'accordant en septembre 2021 sur un projet visant à une rénovation et transformation de l'Auberge de Sauvabelin et en reprenant son volume d'origine pour l'aménager en café-restaurant, la Municipalité lui a fixé des objectifs de :

- qualité d'intégration à son environnement et avec les dynamiques existantes ;
- qualités spatiales, architecturales et fonctionnelles ;
- approche innovante en matière de développement durable et de matériaux biosourcés.

Le nouvel établissement doit par ailleurs correspondre à la politique de valorisation des établissements communaux, déjà initiée dans le programme de législature 2016-2021. S'inscrivant dans une approche durable, cette politique a aussi pour objectif de garantir une offre répondant aux attentes de la population, de mettre en œuvre des projets novateurs et originaux ainsi que de créer des synergies entre exploitants et acteurs d'un même quartier.

5.3.2 Les attentes exprimées par la population

Les résultats des démarches consultatives ont ainsi permis de définir les caractéristiques principales du futur établissement. Selon les attentes exprimées, le lieu devra donc se profiler comme un lieu intégré dans la nature et respectueux de celle-ci, authentique et chaleureux, avec une cuisine locale de qualité mais néanmoins accessible financièrement pour permettre, aux petits comme aux grands, de s'y restaurer et s'y désaltérer.

6. Projet de rénovation – transformation

6.1 Concours d'architecture – projet lauréat

En réponse aux objectifs d'intégration et aux qualités attendues, la Ville a organisé un concours d'architecture sur invitation. Parmi les cinq projets proposés, le jury a désigné comme projet lauréat « Le Phénix des hôtes de ces bois » du bureau de xy-ar.ch – Fumeaux et Poncety architectes Sàrl. Faisait preuve de grandes qualités d'intégration dans son environnement avec des espaces publics et privés traités avec sensibilité, le projet propose également des éléments de façade rappelant la construction originelle dans une judicieuse réinterprétation contemporaine (voir le communiqué de presse du 14 mai 2022, annexe 2c).

6.2 Un projet à l'échelle du site

Sur le flanc est du lac de Sauvabelin, l'Auberge, la Pinte et la Maison du garde présentent tous un état de vétusté important nécessitant, tôt ou tard, une mise aux normes et un assainissement énergétique.

En pensant de manière globale aux infrastructures nécessaires pour l'ensemble des affectations présentes et futures sur le site, le projet de l'Auberge a dû évoluer depuis le concours pour des raisons spatiales, techniques et financières. Tout en maintenant les qualités qui avaient séduit le jury, cet exercice a conduit à proposer que les WC publics ainsi que les locaux-poubelles et de rangement soient délocalisés dans l'annexe de la Maison du garde et que les installations de production de chaleur des établissements publics soient centralisées et mutualisées dans le volume de la Pinte.

6.3 Projet retenu

6.3.1 Aspects morphologiques

Au croisement entre lac et place de jeux, d'une part, Maison du garde et Pinte, d'autre part, la nouvelle Auberge propose, dans le léger dénivelé du terrain, la mise en place de deux plateaux d'embranchements arborés. Cette proposition permet ainsi de créer un nouvel espace de référence et de définir également des sous-espaces variés (promenade au bord du lac, terrasse de l'établissement et espaces de rencontre, etc.).

6.3.2 Aspects architecturaux et patrimoniaux

Dans une réinterprétation contemporaine, le projet rappelle le pavillon originel dans son volume réduit et ses façades avec un bardage en bois. Une façade vitrée, pourvue de stores à projection suggérant les voilages d'antan, s'ouvre côté lac tandis que du côté place de jeux des percements identiques à ceux d'autrefois sont proposés.

Sur le plan patrimonial, tout ce qui pourra être conservé et réutilisé fera l'objet d'une attention particulière et d'une mise en œuvre in situ, par défaut d'un réemploi extra-muros (voir chapitre 10).

6.3.3 Aspects programmatiques

Avec une terrasse couvrant 150 m² et proposant une centaine de places, l'établissement se déploie, sans sous-sol, sur trois étages, avec :

- un rez-de-chaussée composé d'une salle d'une capacité d'environ 45 personnes, d'une cuisine et d'un bar ouverts sur la salle et d'un coin cheminée ;
- un étage composé d'une salle d'une capacité d'environ 30 personnes, de WC (H, F et PMR), d'un office, d'un vestiaire pour le personnel, de différents locaux de stockage et d'un local technique ;
- des combles dédiés aux installations de ventilation.

Pour les aspects morphologiques, architecturaux et programmatiques se référer à l'annexe 3 qui en l'état présente le projet développé qui sera mis à l'enquête.

6.3.4 Aspects constructifs et techniques

Pour les aspects constructifs relevant du génie civil, ceux se rapportant au chauffage-ventilation-sanitaire-électricité (CVSE) ainsi que tous éléments techniques plus spécifiques, le projet a été développé avec des mandataires spécialisés ; leurs caractéristiques sont détaillées dans l'annexe 4.

7. Appel d'offres, exploitants et concept retenus

7.1 L'appel d'offres

Publié en juin 2022, l'appel d'offres de l'Auberge de Sauvabelin posait non seulement le cadre architectural et municipal mais contenait également les attentes exprimées par la population (voir chapitres 5.2.2 et 5.3.2) qui ont permis de définir les caractéristiques principales du futur établissement en termes d'attentes culinaires, d'usages et d'activités.

Pour plus d'informations, l'appel d'offres est encore accessible sur le site de la Ville sous auberge-de-sauvabelin.html.

7.2 Exploitants et concept retenus

Suite au protocole de sélection usuel pour ce type d'objet, la Municipalité a choisi pour la nouvelle Auberge de Sauvabelin deux nouveaux exploitants expérimentés et complémentaires. Inspirés par les lieux, les associés y proposeront une cuisine gourmande, faite maison, composée de produits locaux et de saison et à des prix accessibles (voir le communiqué de presse du 16 janvier 2023, annexe 2d).

8. Contraintes et solutions

8.1 Contraintes technico-financières

La nature du terrain a orienté les études du projet vers une solution simple et économique sans sous-sol conduisant l'installation de chauffage à être logée dans la Pinte, les installations de ventilation dans les combles et les locaux-poubelles et de rangement dans l'annexe de la Maison du garde.

8.2 Vérification et projection d'exploitation, répartition des investissements

8.2.1 Vérification par mandat d'expertise

Afin de s'assurer que les prévisions financières d'investissement projetées par la Ville correspondent aux spécificités du marché lausannois de la restauration et de ses coûts d'exploitation, un mandat a été donné à un bureau conseil lausannois, spécialisé dans ces questions. Le mandat comportait l'établissement d'un business plan réaliste, l'analyse du projet d'exploitation proposé ainsi que la confirmation pour l'Auberge et la Pinte des concepts de restauration les plus adéquats afin de clarifier leur positionnement respectif sur le marché lausannois ainsi que l'un vis-à-vis de l'autre.

8.2.2 Projection d'exploitation

Concernant le concept proposé pour l'Auberge, il a été qualifié par les experts mandatés de solide et de bien réfléchi, avec des partenaires engagés et ayant une vision claire sur l'évolution de leur établissement.

Pour assurer à terme le succès des deux établissements du site, les experts recommandent que l'Auberge et la Pinte soient complémentaires et que leur collaboration permette non seulement une optimisation des coûts par une économie d'échelle mais également d'opter pour une ligne claire permettant à chacun de se démarquer, soit :

- **l'Auberge** comme un café-restaurant proposant une cuisine locale avec une touche de modernité, un service attentionné dans une ambiance chaleureuse en salles et en terrasse; ouvert de 10h à 23h30 pour le service de midi et du soir et proposant des prix moyens entre CHF 28.- et CHF 45.- ;
- **la Pinte** comme un bar-resto de type « buvette » avec une offre simple de restauration à toute heure et une terrasse avec de grandes tables conviviales; ouvert de 9h à 20h, proposant des prix moyens entre CHF 10.- et CHF 30.- et complété d'un espace à l'emporter indépendant.

8.2.3 Répartition des investissements

Investissements à charge de la Ville de Lausanne

Hormis le gros et le second œuvre, la Ville de Lausanne investira également dans les équipements d'exploitation (CFC 3) à hauteur de CHF 150'000.- comme cela avait déjà été annoncé dans l'appel d'offres.

Investissements complémentaires des futurs exploitants

Compte tenu de la relative complexité des équipements nécessaires à l'exploitation d'un nouveau café-restaurant, les spécialistes cuisinistes mandatés ont estimé que l'investissement des équipements du CFC 3 pourrait s'élever à CHF 413'000.-. Ce montant comprend l'agencement, les équipements fixes et les revêtements nécessaires pour la cuisine, le bar et les salles de restauration. Déduction faite de la contribution communale de CHF 150'000.-, un solde de CHF 263'000.- reste donc à la charge des exploitants auquel s'ajouteront encore les équipements privés (mobiliers, matériel de cuisine et de salle, équipements du bar, petit inventaire, décoration, etc.).

L'investissement pour les exploitants est conséquent mais sera compensé par un loyer adéquat et proportionnel à l'opportunité que représente l'ouverture d'un nouvel établissement dans le site privilégié et attractif de Sauvabelin.

9. Projets complémentaires et impacts

9.1 WC publics

Dans le cadre du préavis N° 2020/28 présentant la phase II des rénovations et modernisation des WC publics projetée par le Service de la propreté urbaine, la planification de la rénovation des WC de Sauvabelin a déjà été annoncée.

Intégrés depuis 1956 dans un petit bâtiment de service devenu Pinte au début des années 90 (cf voir historique en annexe 1), les WC publics accusent aujourd'hui une vétusté importante et un confort relatif. Afin de ne plus lier et conditionner cet équipement à un établissement public, il a été jugé pertinent de les déménager en les intégrant à l'extrémité de l'annexe de la Maison du garde (voir plan repérage des affectations sur le site, annexe 5). De cette façon, les WC publics restent à proximité de la place de jeux, en présentant l'avantage d'être également à deux pas de l'arrêt de bus et du lac.

Les locaux seront composés d'un WC homme, d'un WC femme et seront complétés d'un WC PMR. Tout inox pour en faciliter le nettoyage et garantir leur pérennité, ils seront équipés d'installations autonettoyantes et resteront gratuits.

9.2 Installation d'un chauffage mutualisé avec la Pinte

Pour le chauffage, étant donné la configuration de la nouvelle Auberge et l'obsolescence de l'installation de la Pinte, le projet propose une solution mutualisée. Cette installation avec une pompe à chaleur sur sondes géothermiques sera commune aux deux établissements et sera logée dans la Pinte en lieu et place des WC publics actuels.

9.3 Aménagements extérieurs publics et complémentaires

Hormis la réalisation d'une terrasse dédiée à l'exploitation de l'Auberge, un projet d'aménagements extérieurs publics s'inscrit complémentirement dans la continuité des travaux réalisés dans et aux abords du lac. Avec l'objectif d'intégrer l'Auberge dans son environnement et de créer un lien entre la place de jeux et le cheminement de ronde du lac, des emmarchements généreux formeront une succession de surfaces planes aux dimensions variables, tantôt dédiées à l'usage de l'Auberge, tantôt dédiées au public. Pour la partie publique, ces surfaces accueilleront des plantations d'arbres sous forme de bosquets ainsi que du mobilier (bancs, tables et poubelles). De part et d'autre de ces surfaces planes, des accès au lac en pente douce seront maintenus. Ce projet sera développé en interne par le Service de parcs et domaines. Il est illustré dans l'annexe 6.

9.4 La Pinte

Pendant le chantier de l'Auberge et malgré les perturbations que cela engendrera sur le site, la Pinte sera maintenue ouverte par son exploitant actuel afin de répondre aux besoins de la clientèle.

La Pinte fera également l'objet de travaux liés au déménagement des WC publics et à l'installation d'une chaufferie commune avec l'Auberge. Le financement de cette chaufferie s'effectuera, d'une part, par le budget d'investissement de l'Auberge, objet de ce préavis et, d'autre part, par le crédit-cadre 5^e étape du Service des gérances (préavis N° 2023/36 « Programme d'entretien et importants travaux de remise en état de divers bâtiments du patrimoine financier - crédit-cadre 5^e étape (2023-2027) », adopté le 3 octobre 2023).

De Pinte à fromages à l'origine, l'établissement a évolué ces dernières années pour proposer - suite à la fermeture de l'Auberge - une carte plus étoffée pour satisfaire à la demande de la clientèle. Compte tenu de sa relative exigüité, de la nécessité de la mettre aux normes et d'appliquer les recommandations du rapport d'expert, une réflexion sur la réorientation et la rénovation de la Pinte reste au programme.

9.5 Annexe de la Maison du garde

Construite au début du XX^e, la Maison du garde dispose d'une annexe qui abrite des locaux pour l'entretien du site ainsi que des locaux mis à disposition du locataire occupant depuis de nombreuses années cette maison. En l'état, cette annexe est composée d'une construction en bois et d'un jardin d'hiver.

Si aucune intervention n'est prévue dans le logement de la Maison du garde, les autres locaux devront être libérés et partiellement démontés pour permettre, d'une part, l'aménagement des WC publics et, d'autre part, celui des locaux-poubelles et de stockage nécessaires aux deux établissements publics.

9.6 Améliorations accès et stationnement (places PMR, dépose, vélos)

Dans le cadre des démarches consultatives, les questions de l'amélioration de l'accès au site de Sauvabelin et des places de stationnement ont été soulevées et elles seront reprises avec les services et délégué concernés, soit :

- les TL pour la fréquence de la ligne 16 desservant Sauvabelin ;
- le Service de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics pour l'emplacement et le nombre de places de parc PMR ainsi que la réalisation de places de dépose pour les familles et les groupes ;
- le délégué vélo pour l'emplacement et le nombre de places dédiées aux cyclistes.

9.7 « L'esprit guinguette »

Souvenir de l'ancien pavillon-restaurant qui a séduit la population lors de la consultation de 2022, « l'esprit guinguette » sera remis au goût du jour dans le cadre réglementaire lausannois et dans le respect d'une bonne cohabitation avec son environnement protégé (ISOS – objectif de sauvegarde A). Les terrasses des établissements publics de jour étant au bénéfice de six manifestations « avec musique » par année, l'Auberge de Sauvabelin ne fera pas exception à cette règle, sachant que le nombre de manifestations sans diffusion de musique n'est pas limité.

10. Impact sur le climat et le développement durable

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations données par le Plan climat tant pour les aspects liés au bâtiment, à la restauration qu'à la participation.

D'un point de vue énergétique, contrairement au bâtiment existant, la rénovation – transformation permettra de répondre aux exigences Minergie P ECO. Pour la production d'énergie, le projet propose :

- pour le chauffage, une pompe à chaleur sur sondes géothermiques avec un système de récupération de chaleur, commune à l'Auberge et à la Pinte ;
- pour l'électricité, la mise en place de panneaux photovoltaïques permettant de couvrir 30% des besoins annuels (voir annexe 4).

D'un point de vue patrimonial, tout sera mis en œuvre pour que le maximum d'éléments intéressants puissent être conservés ou réutilisés (pièces de charpente, tuiles, volets « lausannois » de la façade est, mobilier, etc.). Complémentairement à la brocante qui a été organisée en 2022 dans le cadre de la restitution de la deuxième démarche participative, tout ce qui ne pourra pas être conservé ou réemployé, in situ, dans le cadre du chantier ou par les futurs exploitants, sera mis à disposition de professionnels et/ou de particuliers via le portail d'une ressourcerie de matériaux et d'équipements.

Une attention particulière sera également portée aux matériaux mis en œuvre par l'utilisation de matériaux biosourcés (bois de la Ville), de matériaux/produits reconnus comme ayant des valeurs cibles d'énergie grise faibles ou moyennes.

Sur le plan de la restauration, le projet répond aux critères de développement durable fixés dans l'appel d'offres ainsi qu'à plusieurs mesures proposées dans le catalogue des axes d'action du Plan Climat (voir action 7. Alimentation).

Enfin et pour rappel, les besoins du projet se fondent sur deux démarches participatives.

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

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.

12. Coût de l'opération

12.1 Coût du bâtiment

Le coût de construction sollicité s'élève à CHF 3'750'000.- dans lequel est inclus un compte d'attente de CHF 349'000.-.

Le devis a été établi en fonction des prix du marché appliqués aux mesures actuelles mais sans avoir été consolidé par des soumissions rentrées. Relevons que la petite taille du bâtiment et ses équipements conséquents engendrent un prix au m² important (CHF 7'407.-/m² tous CFC confondus et hors équipement (CFC 3) pour 486 m² de surface brute de plancher), ce qui est sensiblement comparable à des prix d'intervention avec un même degré de complexité.

CFC	Désignation	Montant en CHF
1	Travaux préparatoires	269'000.-
2	Bâtiment	2'951'000.-
3	Equipements d'exploitation	150'000.-
4	Aménagements extérieurs (liés à l'établissement)	71'000.-
5	Frais secondaires	154'000.-
6	Divers et imprévus	155'000.-
CFC 1 - 9	Total TTC arrondi	3'750'000.-

Tableau 1 : Décomposition des coûts de l'Auberge, CFC à 1 chiffre, TTC, indice de la construction octobre 2023

12.2 Coût des aménagements extérieurs

Hormis l'aménagement de la terrasse dédiée à l'Auberge et couvrant 150 m², le Service des parcs et domaines financera les aménagements extérieurs publics sur une surface complémentaire d'environ 950 m² (voir chapitre 9.3). Le financement de ces aménagements est assuré par le solde du rapport-préavis N° 2013/62 « Renaturation du lac de Sauvabelin » complété par le préavis N° 2023/49 « Travaux de rénovation et de réhabilitation des parcs et domaines – Crédit-cadre annuel 2024 ».

CFC	Désignation	Montant en CHF
4	Aménagements extérieurs	294'000.-
6	Divers et imprévus	10'000.-
CFC 1 - 9	Total TTC arrondi	304'000.-

Tableau 2 : Décomposition des coûts des aménagements extérieurs, CFC à 1 chiffre, TTC, indice de la construction octobre 2023

12.3 Investissements complémentaires

Comme annoncé dans le chapitre 9, ce projet a des répercussions sur d'autres services pour les désignations et montants suivants :

MO	Désignation	Montant en CHF
PUR	Co-investissement pour des WC publics (équipement) – préavis N°2020/28 «Rénovation des WC publics lausannois -Phase II »	240'000.-
GER	Co-investissement pour des WC publics (bâtiment) – préavis N° 2023/36 « Crédit-cadre 5 ^e étape 2023-2027 du Patrimoine financier »	120'000.-
GER	Co-investissement pour l'installation de chauffage (partie Pinte) – préavis N°2023/36 « Crédit-cadre 5 ^e étape 2023-2027 du Patrimoine financier »	222'000.-
SI-REN	Investissement pour la prise en charge des panneaux photovoltaïques	25'000.-
SPADOM	Investissement pour des aménagements extérieurs publics – rapport-pré-avis N° 2013/62 « Renaturation du lac de Sauvabelin »	118'500.-
SPADOM	Investissement pour des aménagements extérieurs publics – préavis N° 2023/49 « crédit-cadre SPADOM 2024 »	185'500.-
	Total des investissements complémentaires	911'000.-

13. Aspects financiers

13.1 Revenu locatif

Le revenu locatif sera déterminé en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires. Selon la projection de ce dernier effectuée par le bureau d'expert, le revenu locatif serait de CHF 127'159.- la première année d'exploitation puis ira en augmentant à CHF 149'505.- la quatrième année. A noter qu'en fonction du chiffre d'affaires réalisé, un loyer variable pourra s'y ajouter.

Toutefois le revenu locatif facturé sera réduit pendant 15 ans d'un montant de CHF 17'533.- pour tenir compte d'un amortissement de la part du coût des équipements d'exploitation mis à charge des futurs exploitants.

Une taxe d'occupation du sol pour la terrasse doit encore être définie avec le Service de l'économie en fonction de la surface effective à prendre en compte et du caractère saisonnier (49.-/m²) ou annuel (84.-/m²) de l'exploitation de la terrasse.

13.2 Charges d'amortissement

Considérant l'état de vétusté du bâtiment, la valeur comptable actuellement inscrite au bilan de CHF 1'206'816.- est surévaluée et sera amortie intégralement au début des travaux.

Par ailleurs, selon les calculs de la Commission immobilière la valeur vénale après travaux s'élèvera à CHF 3'280'000.-. Dès lors, la part du coût des travaux considérée comme non rentabilisable, soit CHF 470'000.- sera amortie selon les dépenses effectives dès 2026.

13.3 Charges d'intérêts

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 30'900.- par année, à compter de l'année 2026.

13.4 Rentabilité

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

Coût de l'investissement	3'750'000.-
Valeur vénale future estimée par la CI	3'280'000.-
Revenu locatif estimé (base année 4, après réduction)	132'000.-

Charges d'exploitation et d'entretien estimées	9'700.-
Intérêt 1.5 %	30'900.-
Amortissement part non rentabilisable selon les dépenses annuelles effectives	470'000.-
RENTABILITE DE L'INVESTISSEMENT (CHF 3'750'000.-)	
Brut	3.52%
Net	2.43%
RENTABILITE APRES TRAVAUX (CHF 3'110'000.-)	
Brut	4.02%
Net	2.79%

L'objectif de rendement global du parc souhaité par la Municipalité devrait s'orienter vers une rentabilité de l'ordre de 3.5% (hors intérêt) et de 3% (en incluant celui-ci). Avec un taux de rentabilité net après travaux de 2.79%, l'objectif n'est pas pleinement atteint.

Ce taux pourrait néanmoins s'améliorer et tendre vers le 3% souhaité si l'Auberge rencontre le succès escompté en s'acquittant d'un loyer variable sur le chiffre d'affaires, cette part variable étant systématiquement incluse dans les nouveaux baux des établissements publics.

A noter encore que dès la 16^e année, soit après la suppression de la réduction du revenu locatif, et en prenant pour base celui de l'année 4, la rentabilité sera de 3.32%.

13.5 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements :						
- Plus-value	0	1'100	1'950	230	0	3'280
- Part non rentabilisée	0	150	280	40	0	470
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0
Total net	0	1'250	2'230	270	0	3'750

Dans le crédit demandé de CHF 3'750'000.- est compris le compte d'attente de CHF 349'000.- qui a été accordé par la Municipalité, le 23 décembre 2021, en faveur du Service des gérances afin de couvrir les prestations des architectes et des spécialistes pour les phases d'études.

13.6 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en EPT)						
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel						0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	7.3	9.7	17.0
Charges d'intérêts	0.0	0.0	30.9	30.9	30.9	92.7
Amortissement	0.0	1'207.0	150.0	280.0	40.0	1'677.0
Total charges suppl.	0.0	1'207.0	180.9	318.2	80.6	1'786.7
Diminution de charges						0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	-82.2	-120.6	-202.8
Total net	0.0	1'207.0	180.9	236.0	-40.0	1'583.9

14. Calendrier des opérations

- Mise à l'enquête publique : janvier 2025
- Octroi du crédit d'ouvrage : mars 2025
- Octroi du permis de construire : septembre 2025
- Ouverture du chantier : janvier 2026
- Ouverture de l'établissement : mars 2027

15. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2024/53 de la Municipalité, du 28 novembre 2024 ;

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 - transformation du bâtiment sis chemin des Celtes 1 à Lausanne ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 3'750'000.- destiné à financer la rénovation - transformation de ce bâtiment ;
3. de porter une somme de CHF 3'280'000.- à l'actif du bilan, rubrique « immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale » correspondant à la valeur vénale du bâtiment après travaux ;
4. d'amortir annuellement, en fonction de l'évolution des travaux, le solde du crédit mentionné sous chiffre 2 au titre de travaux d'entretien différé par le budget du Service des gérances, rubrique no 29.330 ;
5. de faire figurer sous la rubrique 29.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
6. de balancer les dépenses du compte d'attente 29103000200 ouvert pour couvrir les frais d'études, sur le crédit mentionné sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
1. Historique du site et de ses établissements publics – photos
 2. Communiqués de presse
 3. Plan de situation, plans, coupes, élévations du projet du bâtiment
 4. Aspects constructifs et techniques
 5. Plan repérage des affectations sur le site
 6. Plans des aménagements extérieurs