



**Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Matthieu Carrel et consorts
déposée le 10 octobre 2019**

« Anne, ma sœur Anne où en sont les établissements de la ville ? »

Lausanne, le 5 décembre 2019

Rappel de l'interpellation

« A l'occasion d'un débat sur une interpellation de Madame Anita Messere « Alors ce Barbare, vous attendez quoi pour le rouvrir ? », le 22 mai 2018, j'avais déposé une résolution – acceptée par le Conseil – demandant à la Ville un calendrier concernant les différents établissements de la Ville dont la population est privée pour cause de travaux divers.

En réponse à cette résolution, la Municipalité avait aimablement fourni un tableau précisant des délais pour la réouverture d'un certain nombre d'établissements.

Si l'auberge de Beaulieu a bel et bien rouvert, force est de constater que le Conseil reste sans nouvelles d'un certain nombre d'autres procédures alors même que les délais annoncés sont – pour certains – échus.

Tous ces établissements, que ce soit le Barbare, l'ancien restaurant Mövenpick de la place de la Riponne, l'auberge des Chevreuils, ou celle de Vers-chez-les-Blanc sont des lieux emblématiques de la Ville qui méritent le plus grand soin de la part de la Municipalité et qui suscitent un grand intérêt de la population.

S'agissant du patrimoine de la Ville, il faut aussi éviter qu'ils ne demeurent trop longtemps sans locataires, provoquant une perte sèche pour les finances de la Ville.

Il est donc demandé à la Municipalité de faire un point sur les différentes procédures en cours afin que le Conseil puisse disposer d'un calendrier mis à jour et de la vision de la Ville pour ces différents lieux ».

Préambule

Les fermetures prolongées de certains établissements publics, appartenant à la Ville ou à des privés, est une réalité sans être une fatalité. Elles s'expliquent la plupart du temps par des questions d'obsolescence et de mises aux normes importantes qui surviennent après de longues occupations. Par ailleurs, ces moments de transition entre deux exploitations ou affectations invitent de façon opportune à élargir la réflexion et à dépasser la simple remise en état. Confirmation de l'affectation initiale, recherche d'une identité ou d'un nouveau concept, requalification du périmètre d'intervention, protection patrimoniale, assainissement énergétique, adéquation à un public cible, synergie avec le quartier, accessibilité universelle ou encore accès privilégié pour les enfants sont autant de questions parallèles que la Ville s'efforce de traiter à chaque changement d'exploitant.

C'est pour cette raison que, dans le cadre de sa politique de mise en valeur de ses restaurants, ressortant du programme de législature 2016 – 2021, la Municipalité a défini une stratégie tant sur le plan architectural, patrimonial, culinaire, culturel ou encore social, contribuant non seulement à proposer une offre diversifiée et novatrice répondant aux attentes et demandes des usagers, mais également à fixer des objectifs qualitatifs.

C'est le cas des établissements cités dans la présente interpellation : l'ancien Mövenpick, l'auberge du Chalet-à-Gobet, l'ancienne Hostellerie des Chevreuils, l'auberge de Sauvabelin et l'ancien Barbare. Ces lieux, actuellement fermés, font l'objet de réflexion à des stades différents comme l'attestaient les planifications présentées dans la réponse à la résolution de M. Matthieu Carrel en septembre 2018¹.

Dans l'intervalle, la réouverture de l'auberge de Beaulieu, en synergie avec la Collection de l'Art Brut, est devenue effective à mi-mars 2019 après une rénovation consentie par la propriétaire et un réaménagement attractif réalisé par les nouveaux exploitants. Par ailleurs, les préparatifs d'une nouvelle exploitation du Barbare, de sa rénovation ainsi que celle de l'immeuble qui l'abrite se mettent en place (sélection des nouveaux exploitants suite à un appel d'offres, élaboration et signature d'un pré-bail, finalisation du projet de rénovation de l'ensemble du bâtiment, rédaction d'un préavis qui a d'ores et déjà été soumis à votre conseil), tandis que parallèlement les Rencards barbares animent toujours mensuellement sa terrasse pour garder en vie ce lieu magique. La complexité à développer des projets d'envergure comme dans le bâtiment de Riponne 10 (ancien Mövenpick), la mise à disposition du site du Chalet-à-Gobet à l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) pour l'auberge du Chalet à Gobet, la mise en œuvre de la volonté municipale concernant l'avenir des deux établissements de Sauvabelin et la reprise en mains communales de l'ancienne Hostellerie des Chevreuils, de façon provisoire puis pérenne, sont autant de dossiers ouverts, de réflexions et d'actions qui sont menées par le Service du logement et des gérances.

L'objectif est que la réponse à l'interpellation urgente « La saga de l'Auberge de Sauvabelin » (déposée par MM. Jean-Daniel Henchoz et Henri Klunge le 18 novembre 2019) et celle à la pétition « Sauvons l'Auberge de Sauvabelin » (pour laquelle la Commission des pétitions demande un rapport-préavis) soient traitées en même temps lors de la dernière séance du Conseil communal, soit le 17 décembre 2019. Il va sans dire que la Municipalité s'engage à ne pas déconstruire l'Auberge de Sauvabelin avant que le Conseil communal se soit prononcé sur la base de l'option retenue quant au destin de la pétition.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Ancien Mövenpick, Riponne 10

Question 1 : Un candidat a-t-il été sélectionné ?

Un candidat a été sélectionné, mais n'a pas encore été soumis à la Municipalité car il doit encore fournir un certain nombre de garanties.

¹ La présente interpellation se réfère à la résolution de M. Matthieu Carrel « Le Conseil communal souhaite que la Municipalité lui fournisse un calendrier pour la réaffectation et la réouverture des lieux publics qui appartiennent à la Ville et qui sont aujourd'hui fermés » déposée le 22 mai 2018 suite à la réponse donnée par la Municipalité à l'interpellation de Mme Anita Messere et consorts « Alors ce Barbare vous attendez quoi pour le rouvrir ? » déposée le 22 août 2017.

Question 2 : Sinon, la Municipalité pourrait-elle indiquer le stade auquel en est la procédure ?

Avec son appel d'offres en 2018, la Ville invitait à valoriser le site de la Riponne en y introduisant un ou plusieurs concepts forts et novateurs répondant aux besoins du quartier et d'un centre ville qu'il souhaitait redynamiser.

Sur les sept dossiers reçus et analysés, trois ont fait l'objet d'une première audition, puis deux ont finalement été retenus par la Commission d'attribution, nommée par la Municipalité pour l'occasion. Il s'en est suivi de nombreux échanges pour clarifier les concepts proposés, vérifier leur opportunité et leur solidité financière. Dans ce processus itératif, un dossier a fini par trouver les faveurs de la commission, sous certaines réserves. Ce dossier a nécessité par ailleurs d'être retravaillé pour réduire les risques tant pour le futur exploitant que pour la propriétaire en matière d'investissement et de rentabilité.

Actuellement, le candidat pressenti doit prendre position sur les conditions-cadres posées par la propriétaire, en particulier sur la répartition en matière d'investissement propriétaire-locataire et les conditions locatives proposées. Le candidat doit par ailleurs actualiser son business plan et confirmer la forme juridique de la future société qui régira cette nouvelle exploitation.

En raison des éléments cités ci-dessus, des confirmations attendues et des procédures et autorisations inhérentes à une mise à l'enquête nécessaire à la réalisation d'importants travaux dont les investissements nécessiteront par ailleurs également l'aval du Conseil communal, il est encore prématuré de pouvoir établir un planning.

Question 3 : A combien se monte le manque à gagner annuel dû à ce grand local vide au cœur de la ville ?

Le dernier locataire qui a occupé les lieux, soit le restaurant Hong Kong Dim Sum quelques années après le Mövenpick, puis le Ripp's, a résilié son contrat le 15 février 2013. Son loyer était alors de CHF 170'000.-/an.

Toutefois, d'un point de vue strictement comptable, si on tient compte qu'à partir du printemps 2015 l'édicule de la Grenette a rapporté un loyer pour son activité saisonnière (7 mois/an) ainsi que la halte-jeux pour son activité pérennisée à la Riponne depuis le 1^{er} octobre 2018, cela permet actuellement de réduire le manque à gagner à hauteur de CHF 71'450.-/an.

Auberge du Chalet-à-Gobet

Question 4 : La Municipalité sait-elle quand l'auberge va rouvrir ?

Selon les informations transmises par l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL), les études du projet de Village de l'innovation au Chalet-à-Gobet sont en phase finale. Le dépôt à la Commune du dossier de demande de permis de construire pour la rénovation complète du site est prévu avant la fin de l'année 2019. Ainsi, la délivrance du permis de construire peut être envisagée pour le deuxième semestre 2020. Durant la procédure précitée, l'EHL effectuera une priorisation des développements en fonction des objectifs stratégiques de l'Ecole et des niveaux de financement requis. Dans ce contexte, l'EHL pourra communiquer sur la période de réouverture de l'auberge du Chalet-à-Gobet une fois le permis de construire en force.

Question 5 : La convention conclue avec l'EHL garantit-elle une ouverture aux lausannois de l'auberge ?

Bien que l'EHL ait l'intention de faire du site du Chalet-à-Gobet le premier Village de l'Innovation dans les métiers de l'hospitalité en Europe, où projets de recherche allieront l'approche académique à la souplesse et l'audace de jeunes entrepreneurs, l'auberge restera ouverte au public. Cette garantie est inscrite dans la convention signée, en octobre 2018, entre l'EHL et la Commune de Lausanne.

Question 6 : La Municipalité sait-elle quel est le concept prévu par l'EHL pour ce lieu ? Peut-elle l'expliquer ?

Dans le concept prévu par l'EHL, l'auberge réintègrera une partie « café et restaurant » ainsi qu'une partie « hébergement » à caractère familial et convivial. La terrasse « côté route de Berne » sera conservée en accord avec les responsables des monuments et sites. De plus, une terrasse additionnelle sera aménagée au sud, « côté cour pavée » qui sera piétonne.

Hostellerie des Chevreuils

Question 7 : La Municipalité peut-elle désormais préciser l'avenir de l'Hostellerie des Chevreuils et le futur concept d'exploitation ?

L'ancienne Hostellerie des Chevreuils a cessé, fin 2016, son activité de restauration et d'hébergement hôtelier trois étoiles. Depuis lors, les lieux n'ont jamais été inoccupés et les charges d'investissement et d'entretien pour la propriétaire ont diminuées. Au bénéfice d'une convention avec la Commune depuis le 1^{er} janvier 2017 jusqu'à fin juin 2019, l'ancien tenancier a introduit dans les 33 chambres, répartis sur trois bâtiments (le bâtiment principal, les Combins et le Chalet) un nouveau type d'hébergement, sans restauration, destiné principalement à des bénéficiaires de l'aide sociale. Cette activité était le fruit d'un accord que l'exploitant avait lui-même obtenu avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), anciennement le Service de la prévoyance et de l'aide sociale (SPAS) du Canton de Vaud.

Au terme de la convention, l'ancien tenancier a cessé comme convenu toute exploitation et la Commune de Lausanne a négocié avec la DGCS et la coopérative Démarches, d'une part, et le Service social lausannois, d'autre part, des contrats, sous forme de baux onéreux, pour permettre la continuité, en ce lieu, de cette offre d'hébergement utile pour les services sociaux du Canton et de la Commune. Actuellement à durée déterminée, ces contrats pourront être reconduits pour les faire coïncider au terme des développements encore nécessaires à la finalisation d'un projet de réhabilitation et de réaffectation du site.

L'avenir proche de l'ancienne Hostellerie des Chevreuils est donc ainsi assuré avec ce projet temporaire. Les nouveaux contrats signés mettent en effet à l'abri les lieux de toute inoccupation et acte de malveillance, mais également et surtout permettent à la Ville d'encaisser un revenu locatif au moins équivalant à ce que cela lui rapportait du temps de l'exploitation de l'établissement.

Que ce site permette toujours d'abriter un établissement public en mains communales ou qu'il soit réorienté, en partie ou en totalité, vers d'autres affectations, il devra faire l'objet de lourds investissements. Cette estimation peut toutefois sensiblement varier selon l'affectation envisagée ; tout changement d'affectation et extension devant par ailleurs recevoir préalablement l'aval du Service du développement territorial (SDT) car le site des Chevreuils est en zone intermédiaire hors zone à bâtir.

Sur la base d'un mandat externe de recherches complémentaires de partenariats public-privé, une note devrait permettre à la Municipalité courant du premier trimestre 2020, de se prononcer sur l'avenir des Chevreuils.



Question 8 : Une date (indicative) de réouverture peut-elle être transmise au Conseil ?

Non, il est encore prématuré de pouvoir donner quelques informations tant en matière d'affectation que de calendrier avant que la Municipalité se soit prononcée en connaissance de cause d'ici la fin du premier trimestre 2020.

Auberge de Sauvabelin

Question 9 : Le permis de démolir l'auberge a-t-il été délivré ?

Le permis de démolition de l'auberge de Sauvabelin avec aménagement extérieur d'une place publique a été délivré le 24 octobre 2019, sur la base d'une décision municipale du 26 septembre 2019, le projet soumis étant compatible aux règles de la zone mixte de moyenne densité du Plan général d'affectation (PGA) et aux déterminations cantonales mentionnées dans la synthèse de la Centrale des autorisations spéciales (CAMAC) du 18 juillet 2019.

Sollicité parallèlement et complémentirement à la déconstruction de l'auberge, un autre permis a été délivré le 25 octobre 2019 et permet de doter la Pinte de Sauvabelin d'un abri pour conteneurs à déchets avec stockage pour l'établissement.

Ces deux permis ont été délivrés sous réserves des droits des tiers. Compte tenu des oppositions qui ont été déposées (six pour l'auberge et une collective pour l'auberge et la Pinte), ils ne seront exécutoires qu'à l'échéance du délai de recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal, soit trente jours dès la réception de la communication des décisions attaquées.

Question 10 : La décision de démolir l'auberge est-elle encore en discussion ? Si oui, quelles sont les alternatives auxquelles réfléchit la Municipalité

Le devenir des deux établissements publics de Sauvabelin a fait l'objet de nombreuses réflexions et discussions ces dernières années. Différentes solutions d'intervention allant de la réfection douce à la rénovation lourde, voire la démolition-reconstruction, ont été envisagées.

Avec ces solutions objectivées et avec la consultation participative qui a éclairé les usages passés, actuels et souhaités des quelques 500 lausannois·es qui se sont exprimés, la Municipalité a finalement retenu la solution de déconstruire l'Auberge en raison également de son obsolescence avérée et de ses défauts intrinsèques difficiles à contourner pour un établissement public. Parallèlement, la conservation de la Pinte, au bénéfice d'une nouvelle terrasse en surplomb sur le lac, a été validée.

La déconstruction de l'auberge permet de libérer un espace qui peut être aménagé en place publique accessible par et pour tous. Cette nouvelle place fait écho aux travaux de renaturation du lac de Sauvabelin, car la déconstruction permettra de finir la renaturation des berges du lac, ainsi qu'à la nouvelle place de jeux créée directement à proximité. Elle permettra également d'accueillir une nouvelle terrasse pour retrouver l'ambiance guinguette d'antan que les habitants pourront s'approprier ainsi qu'un ou deux cuisines mobiles pour compléter l'offre culinaire de la Pinte, les jours d'affluence.

La Municipalité est convaincue que ce nouveau concept et cette nouvelle perspective d'appropriation du site de Sauvabelin donnera une nouvelle dynamique au lieu, complètera harmonieusement les aménagements existants et s'inscrira pleinement dans le site de Sauvabelin en touchant par son concept un public intergénérationnel.

Fondée sur ces arguments et confortée par la légalité du projet déposé, la Municipalité a levé les oppositions et ne réfléchit pas à d'autres alternatives. Rappelons toutefois que le projet déposé a fait l'objet d'une pétition dont s'est saisie la Commission des pétitions en auditionnant les parties, les suites y relatives sont actuellement encore attendues.

Question 11 : La Municipalité peut-elle préciser si un espace de restauration sera maintenu, ce qui ne ressort pas de la demande de permis, mais assez nettement de la démarche participative ?

Comme mentionné dans la réponse ci-dessus, la détermination municipale est fondée sur le maintien de la Pinte de Sauvabelin ainsi que sur l'animation des lieux incluant une offre de restauration alternative de qualité et en circuits courts (cuisine mobile). En complément à ces offres culinaires, la terrasse prévue permettra aux lausannois-es qui le souhaitent de manger sur place à moindre frais. Ces demandes sont clairement ressorties de la démarche participative.

Question 12 : Le calendrier livré dans la réponse à la résolution indique une ouverture à l'été 2019 ce qui semble désormais optimiste voire impossible. La Municipalité peut-elle mettre à jour ce calendrier ?

Pour Sauvabelin, le calendrier initial annoncé dans la réponse à la résolution de M. Matthieu Carrel en 2018 faisait mention d'une finalisation du projet avec concrétisation du nouvel aménagement pour l'été 2019. Cette planification a dû être revue au regard de la complexité du dossier et a été rapidement remplacée par une finalisation des nouveaux aménagements prévue pour décembre 2019. Compte tenu des retards exprimés dans la réponse à la question n° 9, les aménagements pressentis sont planifiés actuellement au mieux pour fin mars 2020, en tablant sur des conditions hivernales relativement favorables.

Le Barbare

Question 13 : Pourquoi la procédure de sélection a-t-elle pris si longtemps ?

La Municipalité a validé en juillet 2018 le principe de la rénovation du bâtiment sis Escaliers-du-Marché 27 / rue Pierre-Viret 5 en confirmant la conservation d'appartements dans les étages et la présence d'un établissement public au rez-de-chaussée, selon des lignes directrices émises par la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture (LEA) dans le cadre de la nouvelle politique de valorisation des établissements appartenant à la Ville. Sur cette base un appel d'offres a été rédigé et publié mi-septembre 2018 avec un retour des dossiers à fin novembre 2018. Les 12 dossiers reçus ont fait l'objet d'une analyse attentive de la Commission d'attribution qui a sélectionné et auditionné six candidatures, à mi-février 2019. Deux dossiers ont ensuite retenu l'attention de la Commission en demandant toutefois encore certaines clarifications sur les plans tant conceptuels que financiers. Documents et explications complémentaires ont été apportés en mars 2019 par chaque candidat et ont permis à la Commission de retenir un candidat. Avec un préavis dûment objectivé, la Municipalité a ensuite confirmé, en mai 2019, la nomination du nouvel exploitant.

La particularité de cette opération a consisté à chercher un exploitant relativement tôt dans le processus d'élaboration du projet de rénovation du Barbare mais également de l'ensemble de l'immeuble des Escaliers-du-Marché 27. A cela, s'est ajoutée la volonté de fixer un cadre contractuel régissant la future collaboration par le biais d'un pré-bail convenant aux deux parties, la communication sur la réouverture du Barbare ayant été retardée en conséquence à mi-août 2019.

Au final, à partir du moment où les dossiers ont été déposés, la procédure de sélection a pris huit mois et demi et s'explique à la lecture des différentes étapes mentionnées ci-dessus. Respectueux du protocole annoncé dans l'appel d'offres, celui-ci accuse certes un retard d'environ quatre mois sur le calendrier annoncé, dû en partie à la finalisation contractuelle (pré-bail) qui n'était pas prévue initialement mais qui permet, in fine, une certaine qualité et garantie en matière de résultat et qui n'a pas eu d'incidence négative sur le développement du projet, en particulier l'établissement du dossier d'enquête ou la rédaction du préavis.

Question 14 : La Municipalité peut-elle confirmer cette date de réouverture en 2021 ?

La Municipalité confirme que selon la planification projetée l'établissement public ouvrira ses portes en 2021.

Considérant en effet que le dossier d'enquête a été déposé en août 2019, que le permis de construire est espéré en avril 2020 et que parallèlement le préavis soumis au Conseil communal doit obtenir le crédit d'ouvrage à ce même moment (mars-avril 2020), une ouverture de chantier est prévue au plus tôt en mai-juin 2020, si cette planification ne devait pas subir de modifications majeures. La fin du chantier pour l'établissement public est prévue en décembre 2020. Les travaux sur l'ensemble de l'immeuble (rénovation et création d'appartements, réfection de l'enveloppe, etc.) prendront, quant à eux, trois mois de plus et permettront donc une mise à disposition de l'ensemble du bien entièrement rénové en mars 2021.

Calendrier prévisionnel

	Exploitation / Exploitant	Procédure / Validation	Ouverture / Exploitation
Ancien Mövenpick	Exploitant pressenti à confirmer par la Municipalité	Après finalisation du projet, obtention du PC et aval du Conseil communal	Pas planifiable en l'état
Auberge du Chalet à Gobet	Fondation de l'EHL convention signée	Dépend de l'obtention du PC et de la mise en œuvre du chantier	Réouverture communiquée dès l'obtention du PC
Ancienne Hostellerie des Chevreuils	En recherche d'affectation / de partenaires	Détermination municipale en mars 2020	Pas planifiable en l'état
Auberge de Sauvabelin	Pas de recherche déconstruction programmée	Dépend de l'entrée en force du PC (recours possible)	Fin mars 2020 au plus tôt
Ancien Barbare	Andace Sàrl pré-bail signé	Dépend de l'obtention du PC et de l'aval du Conseil communal	Décembre 2020 (sous réserve de l'obtention des autorisations)

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Matthieu Carrel et consorts.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 5 décembre 2019.

Au nom de la Municipalité

La vice-syndique
Natacha Litzistorf

Le secrétaire
Simon Affolter


