



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
greffe@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAU

PREAVIS N° 14/2024

Auberge du Raisin, Cully

**Demande d'un crédit d'ouvrage pour l'assainissement de la
façade ouest, y compris le traitement des vestiaires, du
lounge/salon et des deux terrasses et pour la création de deux
nouvelles chambres**

Dates proposées pour les séances :

Commission des finances :

lundi 18 novembre 2024, à 19h30

Commission ad hoc : à convenir



LAVAU
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

Préambule

Le bâtiment de l'Auberge du Raisin sis place de l'Hôtel-de-Ville 1 à Cully appartient à la Commune. Il date en partie du XVIIème siècle et se situe dans le périmètre de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (isos) et dans la zone de protection archéologique. A l'inventaire architectural du Canton, il est enregistré avec la note 2. Une procédure de classement est en cours auprès de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). Les mesures proposées contribuent à l'atteinte des objectifs du plan énergie et climat communal (PECC).

Cadre général

Dans le cas présent, les travaux à entreprendre de suite n'ont pas d'objectif énergétique, il s'agit prioritairement d'assainir une très mauvaise situation en matière d'humidité et d'infiltrations d'eau.

La demande de création de deux chambres en lieu et place du « salon vaudois » sis au premier étage est demandée depuis quelques années par le gérant au vu des changements d'habitudes de consommation. Depuis la pandémie Covid, l'organisation de séminaires et réunions diverses a considérablement diminué. L'utilisation comme chambres d'hôtel est aujourd'hui plus appropriée dans notre région.

La réalisation des travaux se fera en étroite collaboration avec le gérant de l'établissement et respectera les aspects patrimoniaux définis avec la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

Bref historique des interventions récentes et importantes dans l'immeuble

- La valeur ECA de l'immeuble s'élève en 2023 à CHF 7'393'612.50.
- 1985, création de l'actuelle cuisine, aménagement du lounge/salon du rez-de-chaussée.
- 2007-2008, rénovation de l'installation de production de froid. Décrépissage sans autorisation des voûtes du caveau par le personnel de l'auberge.
- 2008, installation de la terrasse au rez et chapes du caveau coulées.
- 2014, rénovation de la cuisine.
- 2016, réfection du plancher de la terrasse du rez.
- 2017, réfection de la ventilation de l'Auberge du raisin et son installation dans les combles de l'immeuble sis rue Davel 9 (préavis 19/2017).
- 2017, installation de la table d'hôte, importantes infiltrations d'eau.
- 2018, changement d'ascenseur.
- 2019, installation d'un vestiaire au sous-sol pour le personnel.
- 2020 et 2024, importantes pannes dans la production de froid et infiltrations d'eau.
- Entre 2015 et 2023, les façades est et nord de l'auberge ont été assainies et rhabillées. La réfection comprenait également les éléments en molasse des cadres de fenêtres, l'enseigne (chimère) et l'horloge. Les fenêtres n'ont pas été changées.

Le bail passé entre la commune et l'actuel locataire le 1^{er} janvier 2010 est valide jusqu'au 31 décembre 2030.

Situation actuelle

L'entretien structurel du bâtiment fut maintenu à un niveau minimal depuis la rénovation de 1985, à l'exception du ravalement des façades est et nord. Depuis quelques années, les questions d'humidité posent des problèmes toujours plus importants.

Au rez-de-chaussée, les fenêtres du lounge/salon sont déformées par l'humidité et certaines sont condamnées car elles risquent de s'effondrer. Il est par moment possible de voir l'eau s'écouler sur l'intérieur des murs. La terrasse en faux bois arrive en fin de vie : des lames menacent de céder sous le poids et l'humidité générée en partie par la végétation très dense et lourde mise en place. Lors de très fortes pluies, de l'eau percole dans la cuisine du restaurant.

Dans le sous-sol, les vestiaires ont fait l'objet d'un diagnostic alarmant quant à la présence de champignons dangereux au niveau sanitaire. En quatre années, les fenêtres ont été déformées par l'humidité.

Le service des bâtiments a procédé à diverses investigations depuis 2022-2023 et a pu observer, au niveau de la terrasse supérieure, diverses anomalies dans la gestion de l'eau telles que l'absence de chéneau pour récupérer les eaux de pluie, des altérations de l'étanchéité, une végétation trop abondante et non maîtrisée ainsi qu'un cheminement pas clair des eaux de pluie entre l'Auberge du Raisin, la salle Davel et le bâtiment de la Justice de Paix, rue Davel 9.

Lors des diverses investigations, des remontées d'eau furent observées dans la salle Davel et pendant l'été 2024 il fallut pomper et évacuer l'eau. Ces travaux d'assainissement seront réalisés dans le cadre d'un futur crédit cadre spécifique à la salle Davel.

Urgence et rythmes de travail de l'Auberge

Fort des premières observations de divers aspects critiques (feu, froid, énergie, conduites, cuisine), le service des bâtiments avait imaginé procéder à un diagnostic global de l'immeuble. Le projet présenté n'a pas reçu l'assentiment de la Municipalité au printemps 2024. Toutefois, face à l'évolution très préoccupante courant 2024 des problèmes d'eau et à la contrainte de travailler pendant la basse saison du restaurant, soit de janvier à avril, la Municipalité propose d'intervenir directement en janvier 2025 pour traiter les questions liées à l'eau et de ne pas attendre janvier 2026. En effet, la terrasse du rez-de-chaussée risquerait de devenir peu praticable et les fenêtres du lounge/salon pourraient être définitivement condamnées pour la saison 2025.

Dans le cadre de son projet d'élaboration d'un diagnostic global et d'un calendrier d'échelonnement des interventions, le service avait procédé à un appel d'offres sur invitation pour cette phase. Quatre entreprises expérimentées dans ce type de bâtiments et activités ont été contactées. Le service a choisi le bureau CCHE de Lausanne. C'est à ce dernier qu'il a fait appel en fin d'été 2024 pour estimer les travaux à entreprendre sur la base de ses expériences et des investigations conduites par le service. Le bureau CCHE a procédé très rapidement à des examens télévisuels des conduites de l'immeuble et à des sondages en différents points du bâtiment.

Ce mode de travail fait que pour certains travaux, les soumissions sont rentrées mais que pour la majorité des actions à entreprendre, il s'agit d'estimations établies sur la base des expériences du bureau mandaté. Les travaux pourraient commencer rapidement, en accord avec le gérant de l'Auberge du Raisin.

Objectifs du préavis

Le présent préavis a pour but l'octroi d'un crédit d'ouvrage permettant de :

1. Assainir la façade ouest, avec

- le traitement des cheminements de l'eau des deux terrasses, celle de l'étage et celle du rez ; cette dernière est en fin de vie et doit en plus être démontée pour les travaux d'assainissement ;
- le changement des fenêtres du lounge/salon ;
- l'assainissement des vestiaires et condamnation des sauts-de-loup du sous-sol ;
- l'assainissement des conduites intérieures à l'emplacement des interventions ; il y a encore de nombreuses conduites en fonte dans le bâtiment ;
- la réalisation d'une nouvelle terrasse au rez ; le démontage obligé de l'actuelle terrasse offre l'opportunité de réfléchir à une mise en valeur de l'espace plus adaptée aux besoins actuels, de limiter les effets d'îlots de chaleur, de rendre les sols perméables et de permettre un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite à la terrasse mais aussi au restaurant ; par la même occasion, les canalisations des eaux usées et des graisses du Café de la Poste seront désolidarisées.

2. Créer deux chambres avec salles de bains au premier étage et au préalable contrôler l'état des conduites. Le nombre total de chambres s'élèvera à 14, ce qui permet de rester dans la catégorie « boutique hôtel » et d'avoir des règles anti-feu un peu moins contraignantes que pour les hôtels de plus grande taille.

A noter que les travaux ici envisagés à court terme n'anticipent en rien le fait que l'isolation thermique du bâtiment devra être améliorée et la chaîne du froid changée : elle subit de multiples et récurrentes fuites de gaz et elle ne correspondra plus aux obligations légales qui entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2030. De plus, une partie de l'installation de la cuisine et de ses appareils doit être renouvelée et une conception « feu » devrait être élaborée.

Démarches administratives réalisées

Outre les investigations techniques, des travaux préparatoires ont été réalisés dans le cadre du budget de fonctionnement. Il s'agit des ceCb+, relevé informatisé des plans, diagnostic amiante, diagnostic sanitaire des proliférations de champignons et diagnostics succincts sur la statique du bâtiment et le feu.

Le conservateur des monuments et sites (DGIP) et le service d'archéologie du bâti ont visité le bâtiment et leurs recommandations sont respectées.

Coût des travaux d'assainissement terrasse supérieure, lounge/salon, vestiaires

	Libellé	Montant CHF (HT)	
CFC 1	Travaux préparatoires	22'000.-	22'000.-
CFC 2	Lounge, travaux fenêtres	93'000.-	
	Vestiaires	108'760.-	
	Terrasse supérieure	108'670.-	
	Travaux de canalisation	117'000.-	427'430.-
	<i>Sous-total des travaux CFC 1-2</i>		<i>449'430.-</i>
	Honoraires architecte et mandataires (20% travaux CFC1-2, soit 449'430)	89'886.-	517'316.-
CFC 5	Frais secondaires (2% CFC 1+2, 539'000.-)	10'780.-	10'780.-
	Divers et imprévus (10% CFC 1+2,539'000.-)	53'900.-	53'900.-
	Sous-total Frais de construction HT		604'000.-
	TVA 8.1 %		48'924.-
	TOTAL TTC arrondi		653'000.-

CFC : code de frais de construction ; système de classification des métiers de la construction

HT : hors taxe

TTC : toutes taxes comprises

Coût des travaux de dépose et reconstruction de la terrasse du rez-de-chaussée

	Libellé	Montant CHF (HT)	
CFC 1	Travaux préparatoires	4'000.-	4'000.-
CFC 2	Construction terrasse, revêtement, rampe d'accès, garde-corps	156'400.-	
	Honoraires architecte et mandataires (20% de 160'400.-)	32'080.-	188'480.-
CFC 4	Aménagements extérieurs	52'000.-	52'000.-
CFC 5	Frais secondaires (2% CFC 1-2-4, 244'480)	4'890.-	4'890.-
	Divers et imprévus (10% de 244'480)	24'448.-	24'448.-
	Sous-total Frais de construction HT		273'818.-
	TVA 8.1 %		21'179.-
	TOTAL TTC		296'000.-

Les travaux d'assainissement et de la reconstruction de la terrasse du rez-de-chaussée s'élèvent à CHF 653'000.- et CHF 296'000.-, soit au total à **CHF 949'00.- TTC**.

Coût des travaux pour la création de deux chambres

	Libellé	Montant CHF (HT)	
CFC 1	Travaux préparatoires	10'000.-	10'000.-
CFC 2	Salles de bains, cloisons, portes, parquet, etc.	130'211.-	
	Honoraires architecte et mandataires (20% de 140'211.-)	28'042.-	168'253.-
CFC 5	Frais secondaires (2% de 178'253.-)	3'565.-	
	Divers et imprévus (10% de 178'253.-)	17'825.-	21'390.-
	Sous-total HT		199'643.-
	TVA 8.1 %		16'171.-
	TOTAL TTC		215'814.-
			216'000.-

Rendement attendu de la location des deux chambres

Le prix de location de la grande chambre s'élèvera à CHF 250.- par nuitée et celui de la plus petite à CHF 180.- par nuitée. Le taux de remplissage de l'auberge est d'environ 90% pendant les 6 mois de saison et de 50% pendant la période plus creuse. On peut donc attendre des recettes brutes d'environ CHF 108'000.- par an. Le locataire payant l'équivalent de 7,5% du chiffre d'affaires comme loyer, le loyer attendu couvrira l'amortissement annuel. Ces estimations ne prennent pas en compte les autres retombées économiques telles que la consommation d'autres services (petit-déjeuner, repas, repas en chambre, etc.).

Amortissements

L'ensemble des coûts sera amorti en 30 ans à partir de 2026.

Calendrier intentionnel

Les travaux se dérouleront pendant la basse saison du restaurant, soit dès janvier 2025 pour les travaux intérieurs. Les travaux touchant davantage l'extérieur et le sous-sol s'enchaîneront le plus rapidement possible.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 14/2024 de la Municipalité du 28 octobre 2024 ;
oui les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées
de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 949'000.- TTC pour l'assainissement de la façade ouest, comprenant terrasses, lounge et vestiaires en sous-sol et de CHF 216'000.- pour la création de deux chambres, soit au total un montant de CHF 1'165'000.- TTC destiné à l'immeuble sis place de l'Hôtel-de-Ville 1 à Cully, abritant l'Auberge du Raisin ;**
- 2. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4, alinéa 7 de la loi sur les Communes (LC).**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Annexes : divers croquis

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 octobre 2024

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz Guignet

AMENAGEMENTS EXTERIEURS - SITUATION ACTUELLE
UN ESPACE SCINDE



Commune de BEL
Auberge du Raisin

Un espace scindé

Poche aux fonctions disparates et sans lien : places de parc, accès Davel isolé, accès terrasse de l'auberge.

- Rupture entre les éléments de cet espace.
- Parking devant les logements.
- Accès Davel scindé par les panneaux de verres.
- Terrasse auberge isolée en fond de cours.



Plan de situation, 1/500

AMENAGEMENTS EXTERIEURS - V1 UNE PLACE COMME ESPACE FEDERATEUR ET CONNECTION ENTRE LIEUX



Commune de BEL
Auberge du Raisin



Plan de situation, 1/500

Une place comme espace fédérateur et connection entre lieux

Pensée comme un espace fédérateur, cette connection entre l'Auberge du Raisin et la salle Davel, au caractère de place, vient revitaliser la notion d'espace public.

- Les arbres, le banc qui file le long de la rampe offrent une halte dans cette petite poche bâtie.
- C'est aussi l'occasion d'aménager la place avec des tables et chaise, à l'ombre des plantations.
- Le revêtement de sol qui diffère contribue au caractère des lieux.
- La rampe efficace donne un accès PMR à la terrasse de l'Auberge du Raisin à niveau avec l'intérieur.
- La paroi de verre à l'entrée de la salle Davel est démontée. La place s'étire, dès lors, depuis l'entrée de la salle Davel jusqu'au muret voisin.
- La signalétique de la salle est revisitée.

- Travaux légers.
- Intervention respectueuse de l'existant.



Commune de BEL
Auberge du Raisin



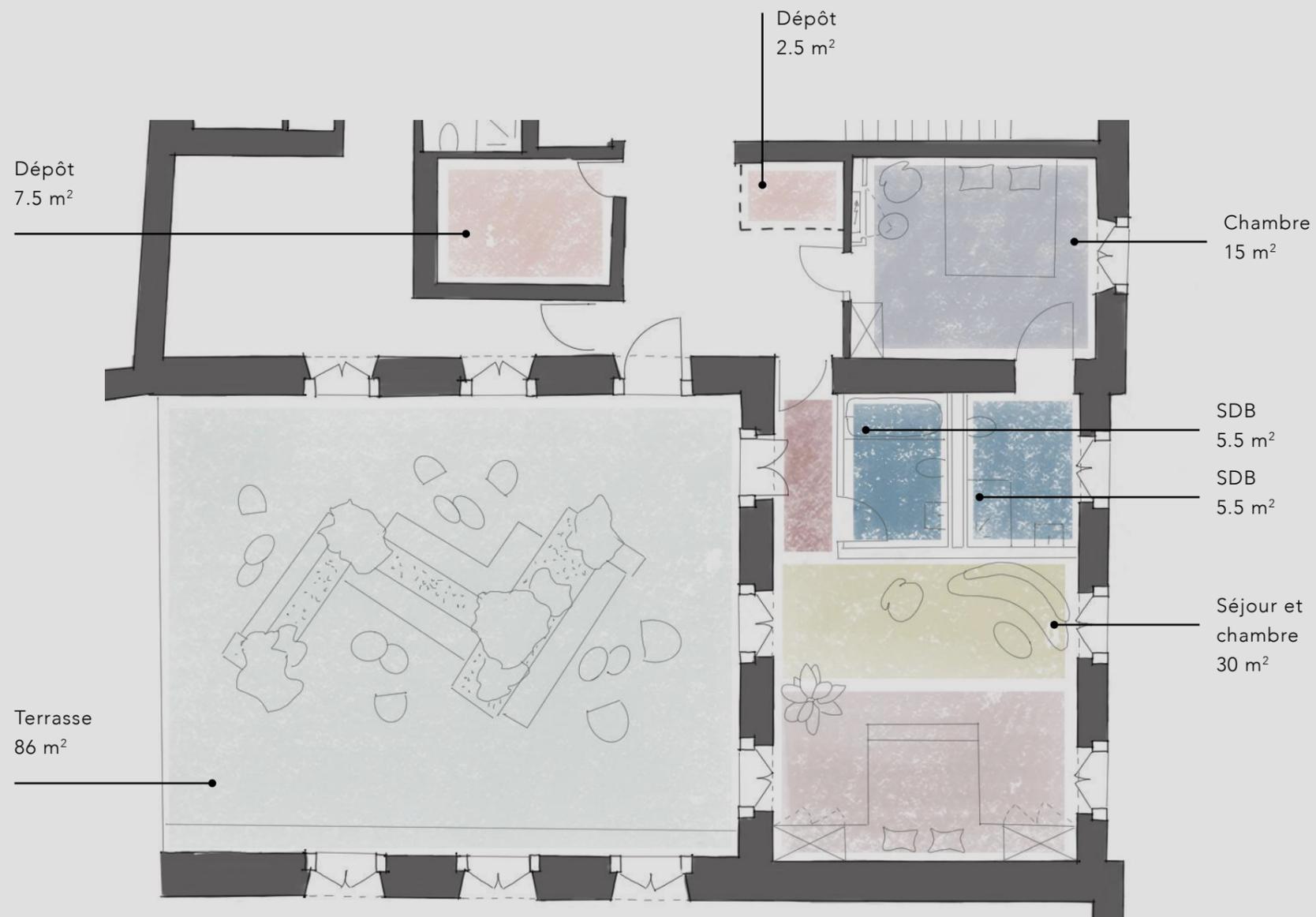


Commune de BEL
Auberge du Raisin

LES CHAMBRES
A CULLY AVEC LES AMIS



Commune de BEL
Auberge du Raisin



A Cully avec les amis

Ces deux chambres aux tailles et équipements différents permettront de répondre à une demande plus large.

- Une première petite chambre offre néanmoins une salle-de-bain privatisée et généreuse.
 - La seconde, plus grande, bénéficie d'un petit hall d'entrée et d'un séjour en lien direct avec la chambre. Sa salle-de-bain est agréable. Cette chambre est en lien direct avec la terrasse.
 - L'espace de la terrasse est structuré par un module végétalisé dont le dessin articule des espaces plus intimes.
 - Trappe d'accès au panneau électrique.
 - Transformation des WCs de l'étage et local dépôts.
 - Un autre petit dépôt est également réalisation.
-
- Travaux plus lourds pour se connecter au réseau sanitaire existant.
 - Intervention sur le parquet de la chambre due à l'installation de la zone sanitaire.
 - Intégration efficace des techniques.
 - Exigences sécurité feu à confirmer.

1er étage, 1/100