



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

**COMMUNICATION N° 06/2026**

**Immeuble Place de l'Hôtel-de-Ville 1, Cully :  
diagnostic et perspectives de mise en conformité**



**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**

Suite à différentes interventions urgentes et problèmes d'humidité dans l'Auberge du Raisin, une demande de crédit pour la réalisation de travaux d'assainissement a été présentée au Conseil communal (préavis 14/2024) et validée par celui-ci. Ces travaux seront terminés à la fin de l'année 2026.

A cette occasion, le Conseil communal a décidé qu'un diagnostic global du bâtiment devait être fait et a octroyé à cet effet un crédit de CHF 70'000.- TTC en sus du crédit d'ouvrage. Un appel d'offres, sur invitation pour l'assainissement de la façade ouest, était en cours. Nous avons joint le mandat d'établissement d'un diagnostic au mandat d'assainissement de la façade ouest. Le bureau d'architecture CCHE a été choisi. Le rapport fut livré à la Municipalité en mars 2026. Cette communication municipale présente les résultats du diagnostic et quelques propositions de poursuite de la réflexion issues des conseils et des échanges avec le bureau CCHE mandaté.

### **Historique de l'édifice**

Le corps de bâtiments, formé par l'actuelle Auberge du Raisin et la Justice de Paix, a été construit entre 1839 et 1841 sur l'emplacement de trois immeubles, certains datant de 1425. Depuis 1770, l'auberge est mentionnée ; il s'agissait d'une buvette puis d'une salle à boire. Les étages de l'auberge et de la Maison de Ville ont abrité toutes sortes de fonctions : tribunaux, gendarmerie, administration, Municipalité, Conseil communal, chapelle catholique jusqu'en 1966, appartement du tenancier.

En 1890, le passage de la place de l'Hôtel-de-Ville le à la cour arrière est supprimé. Ceci permet d'agrandir les locaux de l'auberge.

Entre 1938 et 1943, le rez-de-chaussée vétuste est réaménagé et en 1957, la façade nord est percée pour installer la baie vitrée.

De 1972 à 1974-1975, restauration des quelques chambres et des façades.

De 1985 à 1986, suppression du passage public reliant la rue Davel à la cour arrière, création d'une nouvelle salle à manger (lounge actuel) dans l'espace de la cour arrière et installation d'une terrasse au-dessus, extension de la cuisine, excavation et création d'une cave pour la réception des denrées alimentaires. Installation du bar et de la réception.

De 1991 à 1992, surélévation de l'annexe donnant sur la rue Davel et création de chambres. La toiture de l'auberge est refaite et un ascenseur est installé ; réfection générale de toutes les installations, soit sanitaires, chauffage, électricité et ventilation.

En bref, historiquement, la buvette devenue salle à boire puis restaurant de gastronomie a quasi toujours été présente. Les étages ont été utilisés pour diverses fonctions, parfois

liées aux Autorités, mais pas toujours. Le développement des chambres d'hôtel est plus récent.

### **Bref historique des interventions récentes et importantes dans l'immeuble**

- 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 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.
- 2022-2024, pannes récurrentes de la centrale de froid et de la chaudière alimentant l'auberge, la Justice de Paix et en partie la rue Davel 7.
- 2025, travaux de mise aux normes hygiène.
- 2025-2026, assainissement de la façade ouest, rénovation et mise en conformité de la terrasse du rez-de-chaussée et aménagement de la cour.

En 2025, les amortissements annuels en cours se sont élevés à CHF 71'100.- auxquels s'ajoutera l'amortissement des travaux 2025-2026 d'environ CHF 34'000.-.

### **Objectif du diagnostic**

L'objectif du diagnostic est de dresser un bilan de l'état des installations et de le confronter aux obligations légales et sécuritaires indispensables pour l'exploitation du bâtiment selon son affectation actuelle. Les différents mandataires spécialistes ont reçu la demande d'analyser le bâtiment, en considérant que la fonction d'hôtel-auberge actuelle restait identique et d'intégrer un avant-projet de réaménagement de la cuisine. Les livrables devaient décrire l'état, les travaux à entreprendre et leur chiffrage financier.

Quant à l'aspect énergétique, l'immeuble est en classe F. Sur la base du cecb+, c'est le scénario moyen qui a été pris en compte dans le cadre de ce diagnostic pour estimer les travaux à entreprendre. Il permettra d'atteindre la classe D, des dérogations étant en principe accordées pour les immeubles patrimoniaux classés en note 2 et 1. Le bâtiment de l'auberge a la note 2. Ce scénario permettra de réduire les besoins en énergie de 45%.

A noter également, qu'actuellement le sous-sol avec son caveau a été qualifié d'inhabitable dans le processus de la mise à l'enquête publique de la terrasse du rez-de-chaussée en 2025.

Les descriptifs des travaux à entreprendre et estimations des montants décrits dans ce rapport ne prennent donc pas en compte une éventuelle décision de rendre le sous-sol et le caveau habitables et accessibles au public.

### **Le rapport technique de diagnostic**

Les obligations légales non respectées aujourd'hui, soit la mise aux normes feu puis la mise aux normes de la ventilation, définissent le cadre général. En bref :

- La ventilation actuelle du rez-de-chaussée suffit pour 66 personnes alors que la licence prévoit 110 personnes.
- Priorités concernant la protection incendie : établir un plan d'évacuation, former le personnel, installer les fermetures entre les compartiments feu prioritaires.
- Les conduites sanitaires en fonte sont vétustes : elles sont à remplacer, de même que la chaudière, la centrale de froid et les vitrages.
- Les installations électriques nécessitent diverses interventions.

La partie technique du rapport est structurée en trois chapitres principaux : l'enveloppe thermique, l'ensemble des techniques chauffage, ventilation, sanitaires et électricité et l'intérieur du bâtiment.

### **Enveloppe thermique**

- **Façades** : en bon état, mais représentent 41% des déperditions d'énergie. Si le crépi isolant à l'extérieur n'est pas autorisé et que nous ne pouvons pas déroger, il faudra isoler par l'intérieur.
- **Fenêtres** : sont en mauvais état et représentent 15% des déperditions d'énergie. Remplacement des fenêtres des étages par du triple vitrage. Pour les fenêtres historiques du rez, remplacer les verres par du verre FINEO à double vitrage en conservant les cadres existants.
- **Stores et volets** : remplacer les stores par des stores toiles intérieurs, poncer et repeindre les volets.
- **Toiture /terrasse** : le toit est en bon état, son isolation sera sujet à la discussion sur les dérogations possibles. Les deux terrasses sont en ordre.
- **Portes extérieures** : remplacer en partie et mettre aux normes feu.

**Chauffage, ventilation, sanitaire et électricité**, y compris un scénario pour le réaménagement de la cuisine qui passerait d'un agencement de type haute gastronomie à cuisine traditionnelle. Le bâtiment présente une consommation d'électricité plus importante que les consommations de chaleur. La rénovation des installations techniques constitue ainsi un enjeu majeur et prioritaire par rapport à l'isolation du bâtiment.

- **Production et distribution de chaleur** : tout est vétuste, à remettre en état, voire à changer vers une chaudière à pellets. La question d'un CAD pour le bourg de Cully est à prendre en compte dans la suite des réflexions.
- **Ventilation** : la ventilation double flux du rez-de-chaussée, cuisine et restaurant est en bon état mais insuffisante par rapport à la licence en cours. Dans les étages, prévoir des entrées d'air sur les nouvelles fenêtres et améliorer les ventilations des salles de bain.
- **Production de froid** : en très mauvais état. Les pannes sont récurrentes et le changement de gaz et des compresseurs peut encore se faire jusqu'à fin 2026. Ceci est entrepris actuellement par le service des bâtiments pour être réalisé à

fin 2026. A terme, le dimensionnement de l'installation devra être adapté au futur projet d'aménagement de la cuisine.

- **Sanitaires et conduites** : les appareils ont en moyenne 50 ans ; les conduites sont en très mauvais état et les risques de fuites d'eaux usées sont avérés. Il faut prévoir une mise à neuf des conduites d'alimentation et d'évacuation.
- **Electricité** : plusieurs parties des installations sont en ordre, des travaux ponctuels devront être réalisés. L'éclairage complet doit être revu et modernisé sans détecteur de mouvement.
- **Ascenseur** : en bon état. Si le monte-charge est maintenu, prévoir son remplacement.
- **Projet de cuisine** : les travaux à entreprendre concernant la ventilation, les conduites et la refonte de la production de froid impactent la cuisine. Cette dernière a été construite pour une exploitation du type haute gastronomie. Elle pourrait être redimensionnée et aménagée par une cuisine avec une production de type traditionnel au moment de ces travaux. Le scénario 1 a été pris en compte.

### Intérieur du bâtiment

- **Serrurerie** : en bon état, il faut remplacer ou mettre en conformité les garde-corps de l'escalier d'accès aux chambres.
- **Menuiserie** : plusieurs portes doivent être mises aux normes feu, les tablettes de fenêtres nécessitent une réfection complète.
- **Parois** : refaire les peintures.
- **Sols** : ponçage et huilage du parquet de la rôtisserie.
- **Plafonds** : les faux plafonds métalliques du sous-sol doivent être remplacés dans leur totalité car non conformes aux normes incendie.

De manière générale, il faut prévoir le remplacement/restauration des éléments impactés par des adaptations de techniques.

### Conclusions du rapport de diagnostic

Pour la seule mise aux normes et mise à jour des installations de l'auberge dans son ensemble, des travaux conséquents sont à prévoir.

**La durée des travaux est estimée à 12 mois** après une préparation et planification rigoureuses et précises. Ces interventions sont lourdes et ne permettent pas de garder l'établissement en fonction pendant la période des travaux.

Le montant minimal estimé s'élève à CHF 4'300'000.- TTC. Dans le cas de changement des matériaux impactés et d'une modification de l'agencement de la cuisine, le montant est estimé à **CHF 4'900'000.-TTC.**

A cette estimation, il faudra ajouter d'éventuelles conditions particulières exigées par le service des monuments et sites ainsi que d'éventuelles demandes de la Direction générale de l'énergie.

A noter également que le sous-sol avec son caveau est qualifié d'inhabitable, depuis la mise à l'enquête publique de la terrasse en 2025-2026. Si la volonté est de rendre le caveau accessible au public, des travaux supplémentaires d'aménagement seront à prévoir : mesures concernant les dangers naturels, mesures incendie et ventilation.

L'éventuelle installation de panneaux photovoltaïques est conseillée, mais pas intégrée dans l'estimation financière du rapport.

La valeur ECA de l'immeuble s'élève en 2023 à CHF 7'393'612.50. Vu le montant de la rénovation, une mise à l'enquête publique est un passage obligatoire.

### **Questionnement**

Face à l'évolution des modes de consommation alimentaire, la restauration et l'hôtellerie vivent une transformation et un redimensionnement importants. De plus, dans le domaine touristique, la clientèle européenne semble appelée à connaître des contraintes financières durables durant les prochaines années.

### **Propositions de démarches à entreprendre**

Etablir des scénarios d'affectations possibles avec les investissements correspondants :

- Définir la rentabilité attendue d'un investissement de CHF 5 millions minimum dans le cas du maintien à l'identique de l'Auberge du Raisin. Quel est le revenu locatif attendu par la Municipalité ? Travailler avec un conseil professionnel.
- Evaluer la faisabilité d'autres scénarios d'affectation :
  - garder une auberge au rez et garder les chambres, mais nouvelle configuration de la cuisine.
  - garder un restaurant au rez et rendre les étages à d'autres usages tels que appartements en location, surface de bureaux.
  - renoncer à l'aménagement d'un restaurant et transformer le rez et les étages en espaces de services publics ou privés.
  - renoncer à l'aménagement d'un restaurant et transformer le rez en espaces de services publics ou privés et les étages en appartements ou le tout en appartements.
- Analyser les possibilités avec avantages et inconvénients, risques et opportunités pour chacun des scénarios.

### **Révision du bail**

- Le bail actuel prend fin le 31 décembre 2030 à midi. Dix-huit mois au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement. Leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa prolongation pour une durée de cinq ans, toutes les conditions du bail restant en vigueur et ainsi de suite, de cinq ans en cinq ans.
- Les auteurs du diagnostic conseillent de plus détailler la répartition des charges d'entretien et de veiller à leur stricte application.

### **Remarques**

- Prendre en compte que le projet de rénovation/transformation sera soumis à l'enquête publique : ceci sous-entend qu'il est possible que plusieurs points non soulevés ici à ce stade devront être traités.
- Le présent diagnostic ne propose pas d'intervention sur la toiture ; selon les dérogations accordées ou non par les services cantonaux, la réfection du toit avec la pose de panneaux photovoltaïques, peut devenir presque obligatoire.

- Une plateforme élévatrice pour personnes à mobilité réduite doit être prévue à l'entrée de l'édifice.
- En cas de changement d'affectation, les dalles peuvent être refaites (isolation thermique et phonique, chauffage au sol) et devront répondre aux exigences feu.
- Chercher un emplacement plus propice pour les installations de la ventilation.
- La porte fenêtre nouvelle est une voie de fuite réglementaire.
- Une plateforme élévatrice pour personnes à mobilité réduite sera installée pendant l'été 2026 sur la terrasse reconstruite.
- La surface intérieure est de 1044 m<sup>2</sup> et 322 m<sup>2</sup> en sous-sol (parois comprises).

### **Proposition de calendrier possible de travail**

Les installations sont vétustes et consomment énormément d'énergie. Les spécialistes évaluent que l'état actuel peut tenir quatre à cinq ans. Le sens de la responsabilité appelle à anticiper pour avoir le temps de définir un scénario et mettre en œuvre les différentes procédures nécessaires à la réalisation d'un ouvrage de ce type.

- Hiver 2026 à été 2027, sur la base d'un préavis, réaliser les études de faisabilité menant au choix d'un scénario éventuellement avec variantes.
- Eté 2027 à printemps 2028, préavis crédit d'étude pour le développement du scénario choisi.
- Eté 2028, communication sur la suite du bail.
- Eté 2028 à fin décembre 2030, enquête publique, appels d'offres, établissement d'un crédit d'ouvrage sur la base d'un préavis.
- Préavis pour crédit d'ouvrage à fin 2030.

### **Rapports de référence :**

Dossier historique

CECB+

Dossier de mise à l'enquête publique de la terrasse du rez-de-chaussée

Diagnostic de l'existant et rapports techniques y afférant.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2026

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Annexe : Rapport de l'existant

Estimation à 20%

## Description du bâtiment :

Adresse :

Auberge du Raisin

Place de l'Hôtel-de-Ville 1

1096 Cully

Date de construction : 1841

Recensement : note 2

Nombre de niveaux : 5 niveaux

SRE : 1299.50 m<sup>2</sup>

Surface hôtelière : 739 m<sup>2</sup>

Surface de plancher globale : 1578 m<sup>2</sup>

Nombre de chambres : 10

Etiquette énergétique actuelle : F



Le présent diagnostic dresse un état des lieux précis de la vétusté des installations, identifie les obligations légales et sécuritaires indispensables pour l'exploitation du bâtiment.

Les différents mandataires ont reçu la demande d'analyser le bâtiment en considérant que la fonction (hôtel auberge) reste identique, et en intégrant le projet de cuisine.

Il vise à évaluer les travaux à prévoir dans une moyenne de 5 ans pour assurer la pérennité du bâtiment. Ainsi, il permet d'effectuer une estimation des coûts à +/- 20% pour remettre aux normes le bâtiment.

Les travaux nécessitant un choix du Maître de l'Ouvrage ou de l'exploitant sont renseignés [en bleu](#).

Pour son établissement, CCHE a été accompagné de mandataires spécialisés pour les lots ci-dessous :

## Amiante : EcoServices

EcoServices a effectué un diagnostic "avant travaux" obligatoire visant à repérer avec précision les matériaux contenant de l'amiante et à évaluer les risques pour les futurs travailleurs.

De l'amiante a été formellement détecté ou fortement suspecté dans de multiples zones (colles de faïence, mastics de fenêtres, joints de chaudière, crépi).

Avant toute démolition, un assainissement strict doit être obligatoirement réalisé par une entreprise agréée SUVA.

## Thermique : Estia

Ce rapport dresse le bilan thermique de l'enveloppe du bâtiment historique afin d'identifier les enjeux de physique du bâtiment et de comparer plusieurs stratégies d'intervention.

L'enveloppe thermique du bâtiment est très peu performante et se trouve actuellement dans l'étiquette énergétique F, signifiant que ses besoins en chaleur sont trois fois plus élevés que ceux d'un bâtiment neuf. En l'état, le bâtiment devrait être assaini selon la nouvelle loi sur l'énergie, qui rentrera en vigueur fin 2026 (en principe). Le classement patrimonial du bâtiment peut toutefois lui permettre de déroger, sous réserve d'approbation des services concernés.

Plusieurs scénarios ont été étudiés notamment :

- Le scénario S1 offre un potentiel d'économie d'énergie limité pour un gain d'une classe (étiquette E) avec des travaux jugés légers.

- Le scénario S2 offre un potentiel d'économie d'énergie modéré pour un gain de 2 classes (étiquette D) avec des travaux de l'enveloppe jugés modérés.

- Le scénario S3 offre un fort potentiel d'économie pour atteindre la valeur limite en rénovation, avec un gain de 3 classes (étiquette C), nécessitant des travaux lourds.

Le choix définitif du scénario d'intervention au niveau de l'enveloppe se déterminera sur la volonté ou non d'intervenir sur les façades ainsi que sur les performances énergétiques visées.

Pour l'établissement du diagnostic, nous préconisons le scénario modéré (S2), pour respecter le recensement architectural du bâtiment ainsi que son besoin d'être rénové énergétiquement.

En optant pour le scénario d'intervention modéré (S2), les travaux incluront le remplacement des vitrages, l'isolation des planchers, l'isolation des murs du sous-sol et l'application d'un crépi isolant extérieur. Ces mesures permettront de réduire les besoins de chaleur de près de 45 % et d'atteindre l'étiquette énergétique D. Bien que ce scénario ne respecte pas strictement les valeurs limites standards pour une rénovation lourde, ce compromis devra faire l'objet d'une dérogation qui a une possibilité élevée d'être acceptée puisque le bâtiment est recensé en note 2 au patrimoine.

## **Chauffage / Ventilation / Froid : MZe**

D'un point de vue énergétique, le bâtiment présente une consommation électrique plus importante que les consommations de chaleur. La rénovation des installations techniques est un enjeu majeur et prioritaire par rapport à l'isolation du bâtiment.

Cet audit permet d'évaluer le degré de vétusté et les travaux nécessaires pour les installations de chauffage, de ventilation et de froid.

La majorité des équipements sont vétustes : les conduites de chauffage en acier sont en mauvais état avec une isolation obsolète, les pompes et vannes de chaufferie sont en fin de vie, le réseau de ventilation date de 1986 et n'est pas dimensionné pour le nombre d'utilisateur, et le système de froid process subit des pannes fréquentes. Seuls les monoblocs de production de ventilation pour la cuisine, remplacés en 2017, sont jugés en bon état.

Le rapport recommande le remplacement intégral de l'installation de froid process, ainsi que la réfection complète du réseau de gaines de ventilation pour le restaurant et la cuisine depuis l'introduction dans le bâtiment de la Justice. Pour le chauffage, il préconise de remplacer la production de chaleur à gaz par une chaudière à pellet à la fin de vie de celle-ci, remplacer les conduites de distribution (ainsi que les conduites enterrées vers la salle Davel), de changer les équipements de la chaufferie (pompes, vannes, régulation), et de procéder à un désembouage des radiateurs tout en remplaçant leurs vannes thermostatiques.

Le rapport considère la capacité de la licence actuelle et propose les travaux en conséquence pour la ventilation.

## **Électricité : Jeanfavre**

Ce rapport évalue l'état, la sécurité et la conformité (OIBT, protection incendie) de l'ensemble du réseau électrique.

Les installations sont fonctionnelles mais vieillissantes. Le rapport pointe des défauts de sécurité OIBT, des tableaux électriques mal positionnés vis-à-vis des normes incendie, et un éclairage fluorescent obsolète et peu économique.

Les travaux incluront le remplacement intégral par un éclairage LED avec détecteurs, le changement des tableaux secondaires et des vieilles prises (T12) dans les chambres, ainsi que la réfection complète des alimentations électriques de la cuisine. La préparation par une nouvelle introduction a été prévue pendant les travaux de la terrasse.

## **Sanitaire : CCTB**

Ce rapport analyse l'état du réseau d'eau potable et d'évacuation commun pour garantir son hygiène et sa conformité future.

Les conduites sont en place depuis plus de 50 ans et présentent un état de dégradation avancé ce que confirme le rapport de Kupfer, menaçant la durabilité de l'infrastructure. La réfection totale et à neuf des conduites d'alimentation et d'évacuation est obligatoire. Il est également préconisé de remplacer la production d'eau chaude centralisée, ainsi que la nourrice sanitaire.

## **Ingénieur Feu : Fire Safety**

Ce rapport évalue la conformité du bâtiment (classé en établissement d'hébergement de type b) face aux normes de protection incendie et liste les interventions obligatoires pour garantir la sécurité des occupants et des voies de fuite.

Si la structure statique existante en bois est conforme (résistance R 60), de nombreuses lacunes de compartimentage sont relevées. Les portes d'évacuation, les portillons électriques, ainsi que les cloisons et plafonds des zones à risque (cuisine, voies de fuite, combles) ne présentent pas la résistance au feu requise. De plus, les accès aux ascenseurs et monte-charge au sous-sol, ainsi que le conduit de fumée de la chaufferie, sont non conformes.

Compartimentage : Il est impératif de remplacer près de 28 portes par des modèles coupe-feu (EI30) équipés de barres antipanique, de doubler les cloisons problématiques avec des plaques de plâtre/fermacell et d'installer des faux-plafonds incombustibles (RF1). Les gaines techniques, ascenseurs et cheminées doivent également être coffrés et isolés. La porte de l'ascenseur au sous-sol doit être protégée contre le feu.

Technique et Aéraulique : Les réseaux de ventilation doivent être équipés de clapets coupe-feu et l'arrêt des monoblocs doit être couplé à détection incendie. L'éclairage de sécurité, la signalétique d'évacuation et la commande de désenfumage doivent être mis aux normes.

Mesures compensatoires : En raison de la conservation probable de certains matériaux combustibles historiques et du maintien de portes ouvertes en exploitation, la mise en place d'une installation de détection incendie complète est exigée.

## Cuisiniste : Lama ECCP

Ce rapport planifie le réaménagement et la mise aux normes (hygiène, sécurité, technique) des équipements de la cuisine professionnelle pour répondre aux besoins d'exploitation d'une auberge traditionnelle. Les points liés à l'hygiène ont été réalisés lors des derniers travaux en 2025 et à venir pour les vestiaires.

Les surfaces disponibles en cuisine sont suffisantes mais l'organisation n'est plus optimale. L'installation frigorifique présente des fuites récurrentes, de nouveaux évaporateurs ont été installés dans les chambres froides utilisées.

Rénovation de la cuisine : Deux scénarios sont proposés. Le Scénario 1 conserve l'organisation générale en remplaçant les appareils vétustes et en adaptant la ventilation. Le Scénario 2 repense entièrement les flux de travail, remplace la totalité de l'agencement inox, et regroupe logiquement le stockage et la préparation sur le même étage.

## ENVELOPPE / THERMIQUE :

**Façades :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

### Matérialité :

*Bâtiment : Façade en moellons et chaux y compris structure porteuse en maçonnerie de 50 à 75 cm d'épaisseur.*

*Combles : Façade moellons et isolation par doublage intérieur de 10 cm y compris isolation EPS.*

*Terrasse (travaux en cours) : Façade moellons isolée avec 12 cm de laine de roche crépie.*

*Pied de façade de la terrasse (travaux en cours) : Murs en maçonnerie, isolation type XPS de 16 cm, avec une partie en foamglas.*

### Travaux à prévoir :

Selon le rapport d'Estia, les façades actuelles représentent 41% des déperditions thermiques, il est nécessaire de les isoler. En vue de respecter la nature des façades et le recensement au patrimoine de celles-ci, la mise en place d'un crépi isolant de type aérogel d'une épaisseur de 3 cm sur environ 30 à 35% des façades, des alternatives au crépi isolant sont possibles mais seront à déterminer en phase d'avant-projet. Cette solution est sous réserve de l'obtention d'une dérogation.

Si une dérogation n'est pas acceptée, il faudra isoler toutes les façades par l'intérieur, nécessitant la fermeture de l'auberge et d'une perte de surface.

**Fenêtres :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

### Matérialité :

*Les fenêtres et portes-fenêtres sont en bois/bois avec des éléments vitrés mixtes en simple vitrage ou simple vitrage doublé, ou double vitrage ancien, elles sont très abimées et les joints de fenêtres se désagrègent. Les fenêtres de toit sont dans le même état.*

*De plus, les embrasures de fenêtres à l'intérieure sont détériorées et nécessitent d'être réfectionnées lors du remplacement des fenêtres. Les fenêtres de la terrasse sont en triple vitrage au rez-de-chaussée et remplacées en 2026.*

*Les fenêtres actuelles représentent 15% des déperditions thermiques.*

### Travaux à prévoir :

Selon le rapport d'Estia, il est fortement recommandé de remplacer les fenêtres des chambres par du triple vitrage-cadre performant.

Les fenêtres historiques au rez ne seront pas remplacées pour respecter leur caractère patrimonial, par ailleurs, les verres devront être remplacés par des verres type FINEO à double vitrage en conservant les cadres existants.

**Fermetures extérieures :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

Stores : Les stores sont en état de fonctionnement, ils ne sont pas en adéquation avec la matérialité et le caractère de la façade, les caissons ne sont pas isolés et dénotent par rapport à la façade historique, nous conseillons de les remplacer par des stores toiles intérieurs avec le remplacement de la motorisation.

Volets en bois : Les volets en bois sont en état moyen, nous conseillons pour assurer leur pérennité de les poncer et repeindre.

**Toitures / terrasses :**             Très bon état     Bon état             État moyen             Mauvais état

Matérialité :

*La toiture en pente est en bon état, les tuiles sont saines, elle est isolée avec 10 cm d'EPS ancien, complété d'une feuille PE et un revêtement bitumineux.*

*La terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été refaite à neuf en 2024, et celle du rez-de-chaussée sera remise à neuf en 2026.*

Travaux à prévoir :

Les toitures en pente représentent 7% des déperditions thermiques, selon le rapport d'Estia il n'est pas nécessaire de l'isoler si une dérogation est obtenue lors de la mise à l'enquête.

Si cette dérogation n'est pas obtenue, nous devons compléter l'isolation avec une laine minérale dense de 10 cm, il est préconisé d'isoler la toiture depuis l'intérieur entre chevrons avec de la laine de verre et un pare-vapeur hygro.

La couverture est en bon état, s'il y a une intervention depuis l'extérieur pour isoler la toiture il faudra réaliser une réfection complète, ce qui engendrera des surcoûts non nécessaires et une surépaisseur sur la toiture.

---

**Portes extérieures :**             Très bon état     Bon état             État moyen             Mauvais état

Travaux à prévoir :

Portes de garage : Néant

Porte d'accès sous-sol : La porte est en état de dégradation avancée et son sens d'ouverture et l'équipement sont à évaluer, elle doit être remplacée.

Porte entrée principale : La porte d'entrée principale est en bois et simple vitrage y compris ferme-porte, elle est en bon état et afin de conserver son sens d'ouverture elle devra être équipée d'une ouverture centralisée avec la DI, ainsi qu'un ferme-porte conforme aux normes en vigueur.

Porte entrée secondaire : La porte secondaire en verre ne présente pas de défaut, elle devra être équipée d'une ouverture centralisée avec la DI.

---

**Aménagements extérieurs :**             Très bon état     Bon état             État moyen             Mauvais état

Travaux à prévoir : *Les travaux d'aménagements extérieurs de la terrasse du rez sont prévus, il n'y a pas d'aménagement extérieurs à ajouter.*

## TECHNIQUES CVSE

**Production de chaleur :**       Très bon état       Bon état       État moyen       Mauvais état

Type de production + marque : Chaudière gaz de 2014 de 266 kW de marque De Dietrich  
La chaudière n'est pas vieille mais elle est souvent tombée en panne, son vase d'expansion approche de sa fin de durée de vie technique. La chaudière existante ne correspond plus aux exigences actuelles en matière d'énergie renouvelable.

Production ECS : La production d'eau chaude est réalisée avec un chauffe-eau externe Strebel d'une contenance de 1000 litres. Il date de 1986. Un chauffe-eau Cipag d'une contenance de 800 litres, raccordé à la récupération de chaleur du groupe froid et également utilisé pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Il date de 2008

Pompes de circulation : Les pompes de circulation de chauffage sont vétustes et ne permettent pas une variation du débit. Certaines ont déjà été remplacées.

Vannes d'arrêts : Certaines vannes d'arrêts présentes sur l'installation de chauffage en chaufferie sont vétustes et présentent le risque de ne pas être étanches.

Vannes de régulation : Les vannes de régulation présentes sur l'installation de chauffage en chaufferie sont vétustes et présente le risque de défaut.

Régulation de la production de chaleur : La régulation de la production de chaleur et la distribution de chaleur sont assurées par le régulateur De Dietrich. Elle permet une régulation très simple de l'installation de chauffage.

### Travaux à prévoir pour la production de chaleur :

La production de chaleur existante ne répondant plus aux normes futures doit être remplacée à sa fin de vie. L'audit mené par MZe a permis de comparer tous les types de production de chaleur, la solution la plus adéquate pour ce bâtiment est de remplacer la production actuelle par une production à pellet, en raison de l'exiguïté des accès pour l'introduction des machines, il est préconisé de poser 2 chaudières en cascade. Des surfaces supplémentaires d'environ 15 m<sup>2</sup> sont toutefois nécessaires pour installer les accumulateurs de chaleur pour respecter l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair).

Ce type de production de chaleur induit un espace de stockage suffisant pour le bois, nous avons défini que cela pouvait être aménagé dans la zone chambre froide ce qui permettrait un acheminement automatique du pellet. Cet emplacement permettra un stockage de 30 m<sup>3</sup>, soit 2 remplissages par année. Une étude acoustique devra être menée pour assurer le respect des normes en vigueur.

La cheminée doit être contrôlée par un ramoneur pour s'assurer de son étanchéité.

Au changement de production de chaleur pour du pellet, il est nécessaire d'avoir une cheminée qui va jusqu'en toiture ce qui n'est pas le cas de la cheminée actuelle, la typologie de salle de bain de la suite sous-toiture devra être reconsidérée pour acheminer la gaine jusqu'en toiture.

Elle devra de plus être cloisonnée en EI60, une amenée d'air neuf devra également être prévue.

### Travaux à prévoir pour la production d'ECS (eau chaude sanitaire) :

Remplacement avec des chauffe-eaux par des appareils répondant aux normes actuelles en termes de pertes d'énergie et de rendement.

## Travaux à prévoir pompes de circulation :

Remplacement des circulateurs de chauffage pour garantir le fonctionnement de l'installation et une diminution des consommations énergétiques. Il est conseillé de remettre à neuf le collecteur lors du remplacement de la production de chaleur.

## Travaux à prévoir vannes d'arrêts :

Remplacement des vannes de chauffage pour garantir le fonctionnement de l'installation et éviter un risque de fuite en cas d'utilisation des vannes.

## Travaux à prévoir vannes de régulation :

Remplacement des vannes de régulation pour garantir le fonctionnement de l'installation et éviter un risque de panne.

---

**Distribution de chaleur :**       Très bon état       Bon état       État moyen       Mauvais état

*Distribution de chaleur : La distribution de chaleur est réalisée en tuyaux acier soudés noirs. Les conduites sont visuellement en mauvais état et plusieurs fuites ont déjà été réparées.*

*Isolation distribution de chaleur : L'isolation de la distribution de chaleur est vétuste. Elle ne respecte pas les normes actuelles et elle est interrompue par endroit.*

*Émetteurs de chaleur : Les émetteurs de chaleur sont des radiateurs (estimé 70 unités) et sont dans l'ensemble fonctionnels. Certains radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques avec diverses moyennes d'âge. D'autres ne possèdent plus de réglage.*

## Travaux à prévoir :

Remplacement des tuyauteries apparentes et remplacement des noyées dans les diverses zones de travaux. Remplacer l'isolation des conduites de chauffage selon les normes en vigueur et isoler les armatures.

Désembouage complet de l'installation et remplacement des raccords d'arrêts et des vannes thermostatiques.

---

**CAD :**       Très bon état       Bon état       État moyen       Mauvais état

*Conduites enterrées : Les conduites qui relient la salle Davel ne sont pas visibles car elles sont enterrées, selon le plan remis par la commune, elles passent sous le quai Davel. Au vu de leur année de pose, elles sont probablement en mauvais état.*

## Travaux à prévoir :

Il sera sûrement nécessaire de remplacer ces conduites qui ont dépassé leur durée de vie recommandée, les travaux vont impacter le quai de Davel qui devra être totalement démolit et reconstruit. Pour éviter ces gros travaux, nous préconisons de les chemiser.

**MCR :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

Conduites enterrées : La régulation de la production de chaleur et la distribution de chaleur sont assurées par le régulateur De Dietrich. Ce système permet une régulation très simple de l'installation de chauffage.

Travaux à prévoir :

Le système de régulation MCR de l'installation devient relativement vétuste. En cas de panne ou défaut, le risque existe qu'il ne soit pas possible de réparer les composants et la régulation. Il est conseillé de remplacer le système MCR.

---

**Ventilation :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

*Type de ventilation : Ventilation double flux, Monobloc Depair Récent (2017)*

*La production, à savoir les monoblocs ont été remplacés en 2017. Le débit de pulsion est de 2'000 m<sup>3</sup>/h et reprise 1'600 m<sup>3</sup>/h. Ce débit correspond à une occupation d'environ 66 personnes conformément aux exigences RLATC. Les informations techniques sont définies en annexe.*

*Selon les informations reçues, la licence d'exploitation de l'auberge présente une occupation de 190 personnes à l'intérieur, dont 110 au rez-de-chaussée. Ceci représente un débit d'air minimum 5'700 m<sup>3</sup>/h. Actuellement les salles de restaurants ne sont pas en conformité avec la loi. Une installation complémentaire d'environ 3'700 m<sup>3</sup>/h doit être mise en place, à affiner en phase de projet pour la répartition de la ventilation.*

Localisation : Galetas de la justice de paix

Travaux à prévoir :

- Remplacement des gaines de ventilation, des diffuseurs et grilles.
- Mise aux normes AEAI pour l'amenée d'air de la cheminée
- Réseau de gaines dans les sous-sols selon futur projet du cuisiniste
- Intégration de clapets coupe-feu
- Installation d'un ventilateur en chaufferie pour économiser l'énergie électrique

*NB : Problématique de l'accessibilité à la centrale en dehors des heures de bureau de la Justice de Paix.*

---

**Ventilation Hôtel :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

Type de ventilation : *Ventilation simple flux, des entrées d'air sont à disposition dans certains cadres de fenêtre, mais sont manuelles.*

*Les extractions d'air se font par des ventilettes dans les salles de bains. Les installations sont fonctionnelles mais pas idéales ou automatisées.*

Travaux à prévoir :

En complément du remplacement de fenêtres, il faudra prévoir sur les nouvelles fenêtres des entrées d'air.

*NB : Il n'y a pas de récupération de chaleur sur cette installation.*

**Froid Process :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

Situation et état :

- Des fuites sont présentes dans l'installation, les factures transmises montrent qu'il faut recharger le gaz très souvent et un fluide frigorigène qui tend à être remplacé
- Le remplissage sera interdit à partir de 2030 selon l'ORRChim.

Travaux à prévoir :

- Remplacement total de l'installation de froid
- Regroupement global des chambres froides, simplifications des flux, concept de cuisiniste en cours.

**Sanitaire :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

Communs : Nourrice sanitaire : Etat vétuste, traces de rouille, défaut d'isolation

Appareils sanitaires : Les appareils sanitaires sont en fonction en moyenne depuis plus de 50 ans, ils sont plus ou moins dans un état de dégradation avancé.

Conduites : Les réseaux sont en mauvais état, les conduites sont endommagées et vont conduire à des futures infiltrations.

Gaz : L'installation de gaz naturel est conforme et doit être démontée entièrement lors du changement de mode de production de chaleur.

Travaux à prévoir :

Assainissement de l'ensemble des installations sanitaires :

- Mise hors d'eau de l'ensemble des conduites yc vidage
- Fourniture et pose d'une nouvelle batterie de distribution avec adoucisseur d'eau et by-pass
- Mise à neuf des conduites d'alimentation et d'évacuation
- Pose de nouveaux appareils sanitaires pour la cuisine, sous-sol et restaurant, les appareils sanitaires et robinetterie des chambres d'hôtel peuvent être réemployés.
- Mise en conformité des fermetures coupe-feu sanitaires.
- Nouvelle production d'eau chaude pour centraliser et respecter les nouvelles normes de l'eau potable W3, C3.
- Remplacement de la nourrice sanitaire
- Démontage des installations de gaz naturel lors du changement de production de chaleur.
- Nettoyage, vidage et curage du séparateur à graisse.

Les colonnes ne peuvent pas être chemisées ou plastifiées par l'intérieur parce qu'elles sont trop abimées et fissurées.

**Électricité :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état

Introduction : L'introduction est en bon état, cependant le passage des tubes vides sous la terrasse a été prévu lors du chantier de la terrasse dans l'éventualité que l'introduction actuelle cède. Aucun travaux à prévoir. L'introduction a été protégée par la Romande Energie lors des travaux de la terrasse.

Tableau principal : Une partie des tableaux principaux a été mise à jour et dans l'ensemble les installations principales sont en bon état. Par ailleurs, selon le rapport d'Effitec, plusieurs câbles doivent être isolés de certaines lignes. Le tableau principal doit être muni de portes EI30.

Tableau secondaire : Le tableau secondaire de distribution est de l'ancienne génération, il alimente les chambres de l'hôtel, il est recommandé de le remplacer.

Tableau de chauffage : Le tableau de chauffage se situe dans une voie de fuite, il est recommandé de le déplacer dans un local technique.

Chemin de câbles : Les chemins de câbles sont en bon état, certaines sections se trouvent dans les voies de fuite, pour éviter de remplacer tous les câbles, il faut réaliser un caisson coupe-feu autour des chemins. Selon le choix du nouveau projet de cuisine, il est possible que certains chemins de câbles puissent être supprimés ou adaptés.

Distribution des câbles dans le faux-plafonds : Il a été constaté que certaines distributions de câbles ne répondent plus aux normes en vigueur et sont en mauvais état. Il sera donc nécessaire de les remplacer.

Éclairage / lustrerie : Les sources lumineuses sont de l'ancienne génération, elles présentent une uniformité insuffisante, il est recommandé de revoir l'ensemble du concept d'éclairage et d'équiper les locaux sans activité de détecteur de mouvement pour réaliser des économies d'énergie.

Éclairage de secours : Les équipements sont d'ancienne génération, il est recommandé de les remplacer selon le concept de protection incendie.

Installation de force : Les installations sont en bon état, elles ne nécessitent pas de remplacement particulier, il faudra supprimer certains équipements lors du projet de cuisine.

Installation de courant faible : Les installations sont en bon état. Certaines prises sont d'ancienne génération, leur remplacement n'est pas obligatoire car elles sont utilisées par l'établissement et pas par le public.

Cuisine : Mise à jour complète des installations selon le nouveau projet de cuisine.

Installation de protection contre la foudre : Une installation de protection contre la foudre est déjà présente sur le bâtiment, si des travaux sont réalisés en toiture il faudra réaliser des liaisons complémentaires.

Exutoire de fumée : La commande de l'exutoire de fumée doit être déplacée.

Photovoltaïque : L'ajout de panneaux photovoltaïques intégrés est conseillé, les toitures sont faiblement visibles. Il est tout de même préférables de les prévoir de couleur brune comme les tuiles.

---

**Installation de transport** :     Très bon état     Bon état     État moyen     Mauvais état

*Ascenseur* : L'ascenseur est en bon état et ne nécessite pas de travaux, l'entretien régulier peut se poursuivre.

*Année d'installation* : 2018

*Marque* : Schindler

*Travaux à prévoir* : Aucun

*Monte-charge* : Le monte-charge est en état moyen.

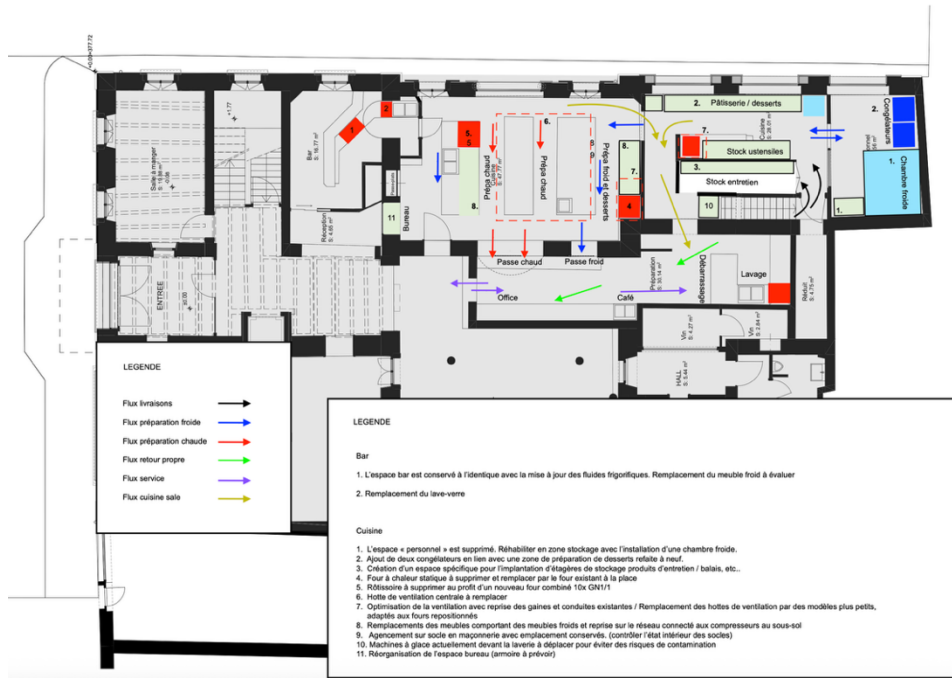
*Année d'installation* : 1986

*Marque* : Schindler

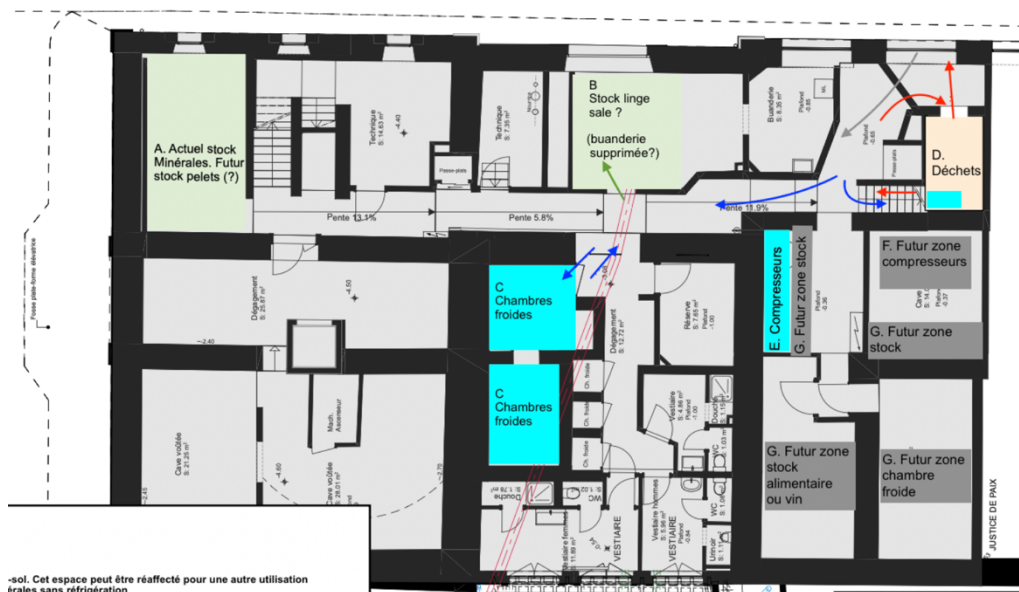
*Travaux à prévoir* : Si une réfection complète est prévue, il est nécessaire de remplacer le monte-charge qui touche à la fin de sa durée de vie (environ 35 ans en moyenne).

**PROJET DE CUISINE : Le scénario doit être choisi par le Maître de l'Ouvrage et son exploitant en tenant compte de la carte à venir et de la capacité de la licence.**

**Scénario 1 : L'organisation générale est conservée avec les mises aux normes nécessaires (hygiène, sécurité, environnement, techniques, froid). Les postes de travail sont réorganisés par des tables adaptées aux activités d'une auberge de type « traditionnel ».**



Plan du sous-sol



## Constat :

*Les surfaces en cuisine sont largement suffisantes / optimisation ponctuelles. Un rangement doit être établi, ainsi qu'un tri de l'inventaire.*

## Travaux à réaliser :

### Sous-sol :

- Optimisation des espaces au sous-sol selon plan ci-dessus

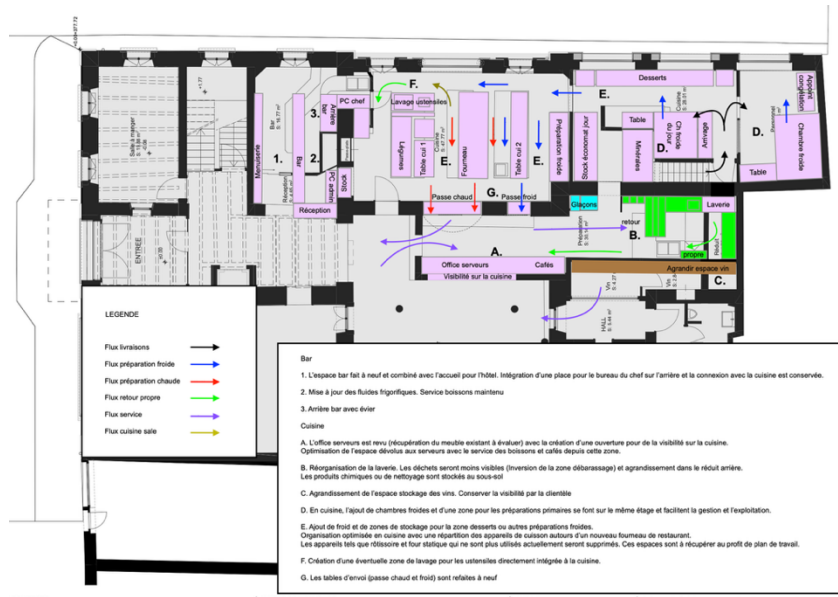
### Bar :

- Mise à jour des fluides frigorifiques
- Emplacement du lave-verre

### Cuisine :

- Espace personnel supprimé. Réhabiliter en zone stock froid avec une chambre froide
- Ajout de deux congélateurs et d'une zone desserts à neuf
- Création d'un espace distinct pour implanter des étagères de stockage produits d'entretien, balais etc..
- Fours à chaleur statique à supprimer et repositionner le four combi existant à la place.
- Rôtissoire à supprimer au profit d'un four combi 10x1/1
- Hotte de ventilation à remplacer par soit des hottes avec extinction soit des hottes équipées d'un tablier pare fumée sur la périphérie d'une hauteur minimum 50 cm.
- Optimiser gaines et reprise des conduites existantes / Remplacement des hottes de ventilation pour des modèles plus petits, adaptés aux fours repositionnés
- Remplacement des meubles froids, et reprise du réseau connecté aux compresseurs.
- Agencement sur socle maçonnerie (contrôler l'état intérieur)
- Machines à glace actuellement devant la laverie

**Scénario 2 : Révision complète du concept dans son ensemble, réorganisation plus large pour permettre de placer le stockage sur le même étage pour clarifier les flux.**



**Travaux à réaliser :**

Sous-sol : Idem scénario 1

**Bar :**

- L'espace bar fait à neuf et combiné avec l'accueil pour l'hôtel. Intégration d'une place pour le bureau du chef sur l'arrière et la connexion avec la cuisine est conservée.
- Mise à jour des fluides frigorifiques. Service boissons maintenu
- Arrière-bar avec évier

**Cuisine :**

- Selon proposition à établir, l'office serveurs est revue (récupération du meuble existant à évaluer) avec la création d'une ouverture pour de la visibilité sur la cuisine.
- Optimisation de l'espace dévolu aux serveurs avec le service des boissons et cafés depuis cette zone.
- Réorganisation de la laverie. Les déchets seront moins visibles (Inversion de la zone débarrasage) et agrandissement dans le réduit arrière. Les produits chimiques ou de nettoyage sont stockés au sous-sol
- Agrandissement de l'espace stockage des vins. Conserver la visibilité par la clientèle
- Hotte de ventilation à remplacer par soit des hottes avec extinction soit des hottes équipées d'un tablier pare fumée sur la périphérie d'une hauteur minimum 50 cm.
- En cuisine, l'ajout de chambres froides et d'une zone pour les préparations primaires se font sur le même étage et facilitent la gestion et l'exploitation.
- Ajout de froid et de zones de stockage pour la zone desserts ou autres préparations froides.
- Organisation optimisée en cuisine avec une répartition des appareils de cuisson autour d'un nouveau fourneau de restaurant. Les appareils tels que rôtissoire et four statique qui ne sont plus utilisés actuellement seront supprimés. Ces espaces sont à récupérer au profit de plan de travail.
- Création d'une éventuelle zone de lavage pour les ustensiles directement intégrée à la cuisine.
- Les tables d'envoi (passe chaud et froid) sont refaites à neuf



## INTERIEUR :

**Serrurerie :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état  
*Travaux à prévoir :*

Garde-corps escalier accès aux chambres : Hauteur 100 cm, 15 cm entre barreaux – Non conforme aux normes actuelles en vigueur – Il est nécessaire de remplacer les garde-corps pour garantir une largeur de maximum 12 cm entre barreaux, ou de les mettre en conformité avec l'ajout d'une tôle de remplissage.

Garde-corps balcons accès terrasse du 1<sup>er</sup> : Conformés aux normes en vigueur.

Garde-corps accès à la terrasse du rez : Conformés aux normes en vigueur, remplacés en 2026.

Main courantes accès au sous-sol : Conformés aux normes en vigueur

Porte en fer-forgé : Conformés aux normes en vigueur, et en très bon état.

**Menuiserie :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état  
*Travaux à prévoir :*

Portes sous-sol : Portes en menuiserie sans degré feu – Les portes doivent être remplacées par des portes EI30 asservies dans la voie de fuite.

Portes palières : Portes en menuiserie sans degré feu – Les portes doivent être remplacées par des portes EI30 asservies dans la voie de fuite.

Portes intérieures : Les portes sont en bon état, RAS.

Placard de l'entrée en face du desk de réception : Etat moyen – pour assurer la pérennité du placard, il faut effectuer un ponçage et vernissage.

Desk de réception : Etat moyen – Le desk n'est plus au goût du jour, dans un but de rajeunir la clientèle, il est nécessaire de remplacer le desk de réception. S'il y a une volonté de le garder, dans ce cas pour assurer sa pérennité il faut effectuer un ponçage et vernissage.

Moulures dans rôtisserie : Etat moyen – pour assurer leur pérennité, il faut effectuer un ponçage et vernissage.

Tablette de fenêtres : Mauvais état – Les tablettes de fenêtres sont abimées, elles nécessitent une réfection complète.

**Revêtement de parois :**  Très bon état  Bon état  État moyen  Mauvais état  
*Travaux à prévoir :*

Peintures / Papier peint : Etat moyen – Il est nécessaire de repeindre la totalité des murs (hors coin café, bar et lounge)

Faïence salle de bain : Très bon état et au goût du jour, aucune intervention n'est à prévoir.

Faïence & carrelage sous-sol / cuisine : Les carreaux en mauvais état ont été remplacés pendant les travaux liés à l'hygiène.

**Revêtement de sols :**             Très bon état     Bon état             État moyen         Mauvais état

*Travaux à prévoir :*

Revêtement en parquet dans la salle de restaurant : Etat moyen – Le parquet présente des rayures, pour assurer sa pérennité il est nécessaire de réaliser un ponçage et huilage.

Revêtement en pierre : Bon état – Aucun travaux à prévoir

---

**Plafond / Faux-plafond :**             Très bon état     Bon état             État moyen         Mauvais état

*Travaux à prévoir :*

Faux-plafond en métal au sous-sol : Les plafonds métalliques ne répondent pas aux exigences de sécurité incendie. Il est nécessaire de remplacer la totalité des plafonds en métal.

Plafond en moulure en bois rôtisserie : Etat moyen – pour assurer la pérennité des moulures, il faut effectuer un ponçage et vernissage.

Plafond en bois de la réception : Etat moyen, des traces de présence d'infiltration d'eau ont été détectées – pour assurer la pérennité du bois, il faut effectuer un ponçage et vernissage.

Solives apparentes en bois rôtisserie : Etat moyen – pour assurer la pérennité, il faut effectuer un ponçage et vernissage.

Plafond en bois / papier-peint dans le coin café : Très bon état – Aucun travaux à prévoir

Faux-plafond en plâtre dans les chambres : Etat moyen – il est nécessaire de repeindre tous les plafonds des chambres.

---

**Remarques :**

- *Les banquettes dans la rôtisserie ne sont plus au goût du jour, dans un but de rajeunir la clientèle il est conseillé d'avoir une réflexion d'architecture intérieure pour réorganiser la rôtisserie.*
- *Les cheminées sont en bon état.*
- *La présence d'humidité a été constatée dans les vestiaires, les travaux sont en cours.*

## INCENDIE :

### **Résistance statique :**

La résistance R60 n'est globalement pas conforme. Elle est admissible en l'état dans les voies d'évacuation (dans lesquelles il n'est pas censé y avoir de feu) et uniquement dans le cadre du projet de mise en sécurité des voies d'évacuation. (sous réserve de validation de l'ECA). Pour le reste du bâtiment nous ne pouvons pas nous prononcer en l'absence de sondages.

### **Portes / portillons intérieure :**

#### Constat :

*Les portes donnant sur les zones d'évacuation ne respectent pas les normes en vigueur.*

*Les portillons techniques notamment pour le tableau électrique ne respectent pas les normes en vigueur*

#### Travaux à réaliser :

Toutes les portes donnant sur la voie de fuite doivent être remplacées par des portes EI30.

Toutes les portes à l'exception des chambres doivent être équipées de ferme-porte et poignée antipanique SN EN 179.

Les portes devant rester ouvertes pour l'exploitation seront asservies.

Cela concerne 29 portes à 1 vantail et 1 porte à 2 vantaux.

Remplacement des portillons du tableau électrique.

#### NB :

- Les portes des voies d'évacuation doivent si le bâti le permet s'ouvrir dans le sens de fuite et faire minimum 90 cm de large. Les portes des locaux secondaires ou de moindre importance peuvent faire 80cm.

- Les portes des chambres de l'hôtel peuvent faire 80cm et s'ouvrir dans le sens inverse au sens de fuite.

- Pour les salles à manger dont l'occupation cumulée est souhaitée à 110 personnes au rez-de-chaussée, il faut garantir les largeurs d'évacuation suivantes : 1x 90cm + 1x 120 cm. Pour l'évacuation via la porte en façade, la largeur de 120cm doit pouvoir être atteinte en 1 manipulation (si le vantail principal fait moins de 120cm, le vantail secondaire doit être libéré lors de l'ouverture du vantail principal).

### **Parois / murs :**

#### Constat :

*Les cloisons des techniques et de la voie d'évacuation de la cuisine, de la zone cuisine ne sont pas conformes aux normes en vigueur.*

#### Travaux à réaliser :

Les cloisons doivent être doublées avec 2 plaques de plâtres ou fermacell d'épaisseur 12,5 mm.

### **Plafond :**

#### Constat :

*Le plafond de la cuisine ne présente pas une résistance RF1. La cuisine étant un local à risque, une résistance RF1 est exigée.*

*Charpente apparente des combles ne présente pas de résistance RF1.*

*Le plafond des voies d'évacuation ne présente pas de résistance RF1.*

---

## Travaux à réaliser :

Fourniture et pose d'un faux-plafond RF1 dans la cuisine.

Fourniture et pose de 2 plaques de plâtre ou fermacell d'épaisseur 12,5 mm pour les voies d'évacuation.

---

## Matérialité :

Dans les voies d'évacuation verticales et horizontales, les matériaux de construction des parois/planchers/plafonds/escalier et les revêtements de ces derniers doivent être incombustibles RF1. Les revêtements de sol peuvent être RF2 (faible contribution au feu) Les éléments existants en matériau combustibles (palières, structure, escaliers, lambris) doivent faire l'objet d'une discussion avec l'ECA pour définir dans quelle mesure ils peuvent être conservés. En l'absence de détection incendie comme mesure compensatoire, des refus sont plus probables.

---

## Signalisation et éclairage de sécurité :

- Une signalisation de secours rétroéclairée est nécessaire dans l'ensemble du bâtiment dans les zones accessibles au public.
  - Un éclairage de sécurité est nécessaire dans les voies d'évacuation verticales et horizontales.
  - Des lampes portatives sont à prévoir proches des locaux/installations techniques.
- 

## Dispositifs d'extinction :

- Les postes incendie ne sont plus obligatoires d'un point de vue de la protection incendie. Nous conseillons de les conserver mais le déplacer comme mesure compensatoire aux diverses dérogations du projet.
  - Des extincteurs doivent être présents à tous les niveaux et proches des locaux à risque. Un extincteur spécifique (type F) et une couverture d'extinction sont à prévoir pour la cuisine professionnelle.
- 

## Détection incendie :

- Une installation de détection incendie n'est pas obligatoire comme l'établissement héberge moins de 30 personnes. A ce stade du projet elle est nécessaire comme mesure compensatoire par rapport à la porte d'entrée principale et les autres portes qui devront rester ouvertes en exploitation.
- 

## Désenfumage :

- Un exutoire de fumée est présent dans la cage d'escalier. Sa commande n'est pas visible et devra être déplacée vers l'entrée afin de pouvoir être actionnée par les sapeurs-pompiers. L'emplacement de la centrale et le type de câblage sont à vérifier avec l'ingénieur électricien.
- 

## Protection contre la foudre :

- Le bâtiment devrait être équipé d'une protection contre la foudre, à vérifier avec l'ingénieur électricien. Classe de protection III requise.
-

---

## Ascenseurs :

### Constat :

*Les portes palières de l'ascenseur de personnes ne présentent pas de résistance au feu. Cette situation est conforme lorsque l'installation ouvre dans la voie d'évacuation. En revanche, au sous-sol, lorsqu'elle ouvre dans les caves voutées, elle devrait présenter une résistance au feu.*

*La face du petit monte-charge de la cuisine avec accès depuis le couloir du sous-sol ne présente pas de résistance au feu.*

*Le passe-plat présent entre le sous-sol et les arrières de la cuisine n'est plus en service. Il faut soit le condamner soit le mettre en conformité pour une utilisation en lien avec le couloir du sous-sol.*

### Travaux à prévoir :

L'ascenseur doit être compartimenté en ajoutant une cloison et porte EI30.

La face du petit monte-charge doit être mise en conformité dans le cadre des travaux.

Mise en conformité du passe-plat.

---

## Chaufferie :

Constat : *Le conduit de fumée ne présente pas de résistance au feu.*

### Travaux à prévoir :

Le conduit de fumée doit être compartimenté avec 2 plaques de plâtre ou fermacell, ou création d'une gaine technique autour.

---

## Installations aérauliques :

- Emplacement du(des) monobloc(s) à situer pour vérifier leur implantation d'un point de vue de la protection incendie.
- Schémas et réseau de gaine à esquisser pour vérifier les exigences de protection incendie entre les affectations du bâtiment.
- Prévoir des clapets coupe-feu aux droits des murs compartimentés des voies d'évacuation horizontales/verticales ou isoler les gaines sur ces portions.
- Arrêt des monoblocs à prévoir asservi à la détection incendie du bâtiment.

## TRAVAUX INDUITS SUITE A UNE EVENTUELLE MISE A L'ENQUÊTE LIEE AU DIAGNOSTIC :

**Les incidences liées à la mise à l'enquête sont non exhaustives et pourront être connues qu'avec l'établissement d'un projet concret.**

### Sanitaires :

- Le WC handicapé actuel n'est pas conforme aux normes en vigueur, l'espace nécessaire ne permet pas une mise aux normes, il faut créer un nouveau WC.
- Le nombre de WC existant ne répond pas aux recommandations actuelles en vigueur, il doit être augmenté proportionnellement au nombre de clients.
- Nous recommandons d'ajouter 2 WC femmes, 2 WC hommes et un WC handicapé crée dans l'espace tampon entre les WC actuels et le restaurant.
- Par ailleurs, le nombre exact de WC sera à analyser lors du projet plus concret et selon le nombre d'utilisateur de la future licence accordée pour le restaurant.

### Accès PMR :

- Une plateforme PMR doit être ajoutée à l'entrée principale du bâtiment, conformément à la réponse de la mise à l'enquête existante.

---

## CONCLUSION

---

### Faisabilité / durée des travaux :

Pour la simple remise aux normes de l'auberge, des travaux conséquents sont à prévoir, notamment le changement des fenêtres, la mise à jour de la ventilation dans le restaurant, le remplacement des conduites sanitaire, ainsi que la mise aux normes feu et la pose de détection incendie dans les voies d'évacuation accessibles au public.

Ces diverses interventions ne nous permettent pas de garder le bâtiment en fonction pendant la durée des travaux. Les travaux sont estimés à 12 mois.

Montant estimé des travaux TTC +/- 20% : 4'155'000 CHF

---

### Patrimoine :

Le bâtiment étant classé en note 2, les monuments et sites peuvent imposer certaines conditions à la réalisation du projet que nous ne connaissons pas aujourd'hui.

---

### Consommation :

La somme de toutes les actions préconisées dans le présent rapport aura pour conséquence une forte diminution des consommations énergétiques.

---

### Entretien :

Un entretien régulier du bâtiment doit être réalisé, à la suite des travaux des contrats d'entretiens devront être conclus.

Pour les éléments ci-après il est fortement recommandé de réaliser des contrats d'entretien :

- Les chéneaux
- Ramonage cheminée
- Hottes, gaines, air vicié, nettoyage intérieur des gaines
- Installation CVSE
- MCR
- Les extincteurs

Liste non exhaustive.

Il paraît nécessaire de rappeler les responsabilités de l'entretien, par exemple, l'entretien des hottes, gaines, air vicié, nettoyage des gaines de ventilation lié à la cuisine peut être imputé à l'exploitant selon son contrat de bail.

CCHÉ

RECAPITULATIF ESTIMATION +/- 20%

<b>1</b>	<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	<b>126 913</b>
10	RELEVES, ETUDES GEOTECHNIQUES	0
11	DEBLAIEMENT, PREPARATION DU TERRAIN	105 300
13	INSTA. DE CHANTIER EN COMMUN	21 613
<b>2</b>	<b>BATIMENT</b>	<b>3 445 275</b>
20	EXCAVATION	0
21	GROS ŒUVRE 1	61 750
22	GROS ŒUVRE 2	327 925
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	270 400
24	CHAUFFAGE, VENTILATION, AIR	777 725
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	702 650
26	INSTALLATION DE TRANSPORT ET DE STOCKAGE	45 500
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS 1	458 250
28	AMENAGEMENTS INTERIEURS 2	216 125
29	HONORAIRES	584 950
<b>4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>16 250</b>
42	JARDINS	16 250
<b>5</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES</b>	<b>317 046</b>
51	AUTORISATIONS, TAXES	105 122
58	COMPTES D'ATTENTE POUR PROVISIONS ET RESERVES	150 174
	<b>TOTAL HT</b>	<b>3 905 484</b>
	<b>TOTAL TTC</b>	<b>4 221 829</b>
	<b>Plus value HT : cuisine professionnelle scénario n°2</b>	<b>308 308</b>
211	Diverses ouvertures carottages, travaux de maçonnerie	25 000
258	Cuisine : scénario n°2	229 800
291	Honoraires	53 508
	<b>Plus value TTC</b>	<b>333 281</b>

CCHE

<b>Plus value HT : carrelage et faïence du sous-sol</b>		<b>163 640</b>
112	Dépose du carrelage existant	28 980
285	Fourniture et pose de carrelage	106 260
291	Honoraires	28 400
<b>Plus value TTC</b>		<b>176 895</b>
<b>Plus value HT : carrelage et faïence de la cuisine professionnelle</b>		<b>92 831</b>
112	Dépose du carrelage et de la faïence existant	16 440
285	Fourniture et pose de carrelage et faïence	60 280
291	Honoraires	16 111
<b>Plus value TTC</b>		<b>100 351</b>
<b>Plus value HT : faïence salles de bain de l'hotel</b>		<b>63 188</b>
112	Dépose du carrelage et de la faïence existant	11 190
285	Fourniture et pose de carrelage et faïence	41 031
291	Honoraires	10 966
<b>Plus value TTC</b>		<b>68 306</b>

CFC	DESIGNATION	HT	3 905 484	REMARQUES
<b>1</b>	<b>TRAVAUX PREPARATOIRE</b>		<b>126 913</b>	
<b>10</b>	<b>RELEVES, ETUDES GEOTECHNIQUES</b>		<b>0</b>	
<b>101</b>	<b>Relevés</b>		<b>0</b>	
101.1	Levée de plans		0	
101.2	Analyse de substances polluantes		0	
101.3	Mesures d'ébranlements		0	
101.4	Protocoles de fustures		0	
101.5	Relevés du bâti		0	
101.6	Relevés des installations du bâtiment		0	
101.7	Autres relevés		0	
<b>102</b>	<b>Etudes géotechniques</b>		<b>0</b>	
<b>103</b>	<b>Etudes des eaux souterraines</b>		<b>0</b>	
<b>104</b>	<b>Gabarit</b>		<b>0</b>	
<b>11</b>	<b>DEBLAIEMENT, PREPARATION DU TERRAIN</b>		<b>105 300</b>	
<b>111</b>	<b>Défrichage</b>		<b>0</b>	
<b>112</b>	<b>Déconstruction</b>		<b>56 875</b>	
112.0	Démontages		48 750	Démontage portes, faux-plafond corridors, cuisine, stores, appareils dans la cuisine etc...
112.1	Démolitions		0	
112.2	Démontages CVSE		8 125	Démontage chaudière, citerne
<b>113</b>	<b>Assainissement de sites contaminés</b>		<b>15 925</b>	Démolition du crépis
<b>114</b>	<b>Déplacements de terre</b>		<b>0</b>	
114.0	Installations de chantier		0	
114.1	Terrassements		0	
<b>115</b>	<b>Forages et coupes dans béton et maçonnerie</b>		<b>32 500</b>	Ouverture portes, carottages, etc...
<b>12</b>	<b>PROTECTIONS, AMENAGEMENTS PROVIS.</b>		<b>0</b>	
<b>13</b>	<b>INSTA. DE CHANTIER EN COMMUN</b>		<b>21 613</b>	
<b>131</b>	<b>Clôtures</b>		<b>0</b>	
<b>132</b>	<b>Accès, places</b>		<b>0</b>	
<b>133</b>	<b>Bureau de la direction des travaux</b>		<b>0</b>	
<b>134</b>	<b>Cantonnements, réfectoires, cuisines</b>		<b>0</b>	
<b>135</b>	<b>Installations provisoires</b>		<b>21 613</b>	
135.0	Canalisations		0	
135.1	Installations électriques		1 463	
135.2	Installations CVC, automatismes du bâtiment		20 150	Chaudière provisoire pendant travaux
135.3	Eau		0	
135.4	Télécommunication		0	
<b>136</b>	<b>Frais d'énergie et d'eau, etc.</b>		<b>0</b>	
<b>137</b>	<b>Fermetures et recouvrements provisoires</b>		<b>0</b>	
<b>138</b>	<b>Tri des déchets de chantier</b>		<b>0</b>	
<b>14</b>	<b>ADAPTATION DES BÂTIMENTS</b>		<b>0</b>	
<b>15</b>	<b>ADAPT. DU RESEAU DES CONDUITES EXIST.</b>		<b>0</b>	
<b>16</b>	<b>ADAPT. DES VOIES DE CIRCULATION EXIST.</b>		<b>0</b>	
<b>17</b>	<b>TRAVAUX SPECIAUX DE GENIE CIVILE</b>		<b>0</b>	
<b>19</b>	<b>HONORAIRES</b>		<b>0</b>	
<b>2</b>	<b>BATIMENT</b>		<b>3 445 275</b>	
<b>20</b>	<b>EXCAVATION</b>		<b>0</b>	
<b>211</b>	<b>Travaux d'entreprise de maçonnerie</b>		<b>0</b>	
201.0	Installation de chantier		0	
201.1	Terrassements et remblayages		0	
201.1	Non métrés : parafouilles, buttes		0	
<b>21</b>	<b>GROS ŒUVRE 1</b>		<b>61 750</b>	
<b>211</b>	<b>Travaux d'entreprise de maçonnerie</b>		<b>61 750</b>	
211.0	Installation de chantier		32 500	
211.1	Echafaudages		29 250	
211.3	Fouilles isolées et fouilles en rigole		0	
211.4	Canalisations intérieures		0	
211.5	Béton et béton armé		0	
211.6	Maçonnerie		0	
211.7	Travaux d'entretien		0	
211.8	Mesures liées aux conditions météorologiques		0	
<b>212</b>	<b>Constr. préfabriquée en béton-maçonnerie</b>		<b>0</b>	
<b>213</b>	<b>Construction métallique</b>		<b>0</b>	
<b>214</b>	<b>Construction en bois</b>		<b>0</b>	
<b>215</b>	<b>Construction légère préfabriquée</b>		<b>0</b>	
<b>216</b>	<b>Revêtement en pierre naturelle</b>		<b>0</b>	
<b>217</b>	<b>Éléments préconfectionnés - abris PC</b>		<b>0</b>	

<b>22</b>	<b>GROS ŒUVRE 2</b>	<b>327 925</b>	
<b>221</b>	<b>Fenêtres et portes extérieures</b>	<b>165 750</b>	
221.0	Fenêtres en bois	165 750	Remplacement des fenêtres des chambres par du triple vitrage, remplacement des verres des fenêtres du rez par du vitrage FINEO.
221.0	Fenêtres en bois EI60	0	
221.1	Fenêtres en bois et métal	0	
221.2	Fenêtres en matière synthétique	0	
221.3	Fenêtres en acier	0	
221.4	Fenêtres en aluminium	0	
221.5	Portes extérieures en bois	0	
221.6	Portes extérieures en métal	0	
221.7	Vitrines	0	
221.8	Éléments spéciaux d'éclairage naturel (extérieur)	0	
221.9	Éléments préfabriqués en métal	0	
<b>222</b>	<b>Ferblanterie</b>	<b>0</b>	
<b>223</b>	<b>Protection contre la foudre</b>	<b>0</b>	
<b>224</b>	<b>Couverture</b>	<b>0</b>	
<b>225</b>	<b>Étanchéités et isolations spéciales</b>	<b>9 100</b>	
225.0	Echafaudages	0	
225.1	Étanchement des joints	0	
225.2	Isolations spéciales	0	
225.3	Étanchéités spéciales	0	
225.4	Revêtements coupe-feu	9 100	
<b>226</b>	<b>Crépissages de façade</b>	<b>142 025</b>	
226.0	Echafaudages	0	
226.1	Crépis et enduits extérieurs	142 025	Isolation de 70% des façades avec crépis isolant type aérogel.
226.2	Isolations périphériques	0	
<b>227</b>	<b>Traitement des surfaces extérieures</b>	<b>0</b>	
<b>228</b>	<b>Fermetures extérieures, protection contre soleil</b>	<b>11 050</b>	
228.0	Volets-contrevents de fenêtres et portes-fenêtres	0	
228.1	Volets roulants	0	
228.2	Stores à lamelles	0	
228.3	Stores en toile	11 050	Remplacement des stores des chambres par des stores en toiles motorisés.
228.4	Installations de protection contre l'éblouissement	0	
228.5	Protection contre les insectes	0	
<b>23</b>	<b>INSTALLATIONS ELECTRIQUES</b>	<b>270 400</b>	
<b>231</b>	<b>Equipements à courant fort</b>	<b>25 350</b>	
<b>232</b>	<b>Installations à courant fort</b>	<b>109 525</b>	Installation de force pour scénario n°1 de la cuisine, mise en conformité.
<b>232</b>	<b>Installations photovoltaïque</b>	<b>50 375</b>	Installation de 50 m2 de panneaux photovoltaïques intégrés de couleur brune
<b>233</b>	<b>Lustrerie</b>	<b>73 125</b>	
<b>235</b>	<b>Equipements à courant faible</b>	<b>0</b>	
<b>236</b>	<b>Installations à courant faible</b>	<b>0</b>	Non inclus
<b>237</b>	<b>Automatismes du bâtiment</b>	<b>0</b>	
<b>238</b>	<b>Divers + OIBT</b>	<b>12 025</b>	
<b>24</b>	<b>CHAUFFAGE, VENTILATION, AIR</b>	<b>777 725</b>	
<b>242</b>	<b>Installations chauffage</b>	<b>468 000</b>	Chaudière à pellet, distribution de chauffage, CAD
<b>244</b>	<b>Installation de ventilation de conditionnement de l'air</b>	<b>305 500</b>	Ventilation de la chaufferie, réseau de ventilation cuisine et restaurant.
<b>245</b>	<b>Installation d'extraction de fumée et de chaleur</b>	<b>0</b>	
<b>246</b>	<b>Installations de refroidissement</b>	<b>0</b>	
<b>247</b>	<b>Installations spéciales</b>	<b>0</b>	
<b>248</b>	<b>Automatismes du bâtiment</b>	<b>4 225</b>	
<b>25</b>	<b>INSTALLATIONS SANITAIRES</b>	<b>702 650</b>	
<b>251</b>	<b>Appareils sanitaires courants</b>	<b>263 250</b>	Remplacement des conduites + création de sanitaires + modification de typologie dans la salle de bain pour sortie en toiture de la ventilation
<b>252</b>	<b>Appareils sanitaires spéciaux</b>	<b>0</b>	
<b>253</b>	<b>Appareils d'alimentation et d'évacuation</b>	<b>0</b>	
<b>254</b>	<b>Conduites sanitaires</b>	<b>10 075</b>	
<b>255</b>	<b>Isolations</b>	<b>0</b>	Non inclus
<b>256</b>	<b>Unités avec installations sanit. incorporées</b>	<b>0</b>	Non inclus
<b>257</b>	<b>Installations d'extinction d'incendie</b>	<b>34 125</b>	Installation de DI + extincteurs
<b>258</b>	<b>Agencements de cuisine</b>	<b>0</b>	
<b>258</b>	<b>Agencement de cuisine</b>	<b>395 200</b>	Aménagement de la cuisine professionnelle selon le scénario n°1
<b>26</b>	<b>INSTALLATION DE TRANSPORT ET DE STOCKAGE</b>	<b>45 500</b>	
<b>261</b>	<b>Ascenseurs</b>	<b>45 500</b>	Plateforme PMR entrée principale

<b>27</b>	<b>AMENAGEMENTS INTERIEURS 1</b>	<b>458 250</b>	
<b>271</b>	<b>Plâtrerie</b>	<b>211 250</b>	
271.0	Crépis et enduits intérieurs	0	
271.1	Construction à sec	211 250	Emballage des gaines, chemins de câbles, doublages avec 2 plaques de plâtre de 12,5 mm des murs des locaux techniques et plafond des voies d'évacuation selon le rapport de l'ing. Feu, cloisonnement devant monte-charge et ascenseur, création de cloisons pour les nouveaux sanitaires, reprise des faux-plafond plâtre des chambres pour passage de câbles pour les stores
271.2	Echafaudages	0	
<b>272</b>	<b>Ouvrages métalliques</b>	<b>32 500</b>	
272.0	Portes intérieures en métal	0	
272.1	Éléments préfabriqués en métal	0	
272.2	Ouvrages métalliques courants	32 500	Remplacement des garde-corps de l'escalier donnant dans les chambres
272.3	Vitrages intérieurs en métal	0	
272.4	Éléments préfabriqués pour abri P.C.	0	
<b>273</b>	<b>Menuiserie intérieure</b>	<b>211 250</b>	
273.0	Portes intérieures en bois	162 500	Fourniture et pose d'un ferme porte sur la porte d'entrée principale y compris raccordement DI Fourniture et pose de 29 portes EI30 à 1 vantail yc ferme porte et asservissement. Fourniture et pose d'une porte EI30 à 2 vantaux yc ferme porte et asservissement.
273.1	Armoires encastrées, placards, étagères, etc.	32 500	Ponçage et vernissage des placards, desk de réception, moulures de la rotisserie.
273.2	Vitrages intérieurs en bois	0	
273.3	Menuiserie courante	16 250	Réfection complète des tablettes de fenêtres intérieures
273.4	Séparation de cave	0	
<b>274</b>	<b>Vitrages intérieurs spéciaux</b>	<b>0</b>	
<b>275</b>	<b>Système de verrouillage</b>	<b>0</b>	
<b>276</b>	<b>Dispositifs intérieurs de fermeture</b>	<b>0</b>	
<b>277</b>	<b>Cloisons en éléments</b>	<b>0</b>	
<b>278</b>	<b>Étiquetage, marquage, signalétique</b>	<b>3 250</b>	
<b>28</b>	<b>AMENAGEMENTS INTERIEURS 2</b>	<b>216 125</b>	
<b>281</b>	<b>Revêtements de sols</b>	<b>74 750</b>	
281.0	Chapes	16 250	Reprise de chape après démontage, carottages etc...
281.1	Revêtements de sols sans joints	0	
281.2	Revêtements de sol en matière synth., textiles, etc	0	
281.4	Revêtement de sol en pierre naturelle	0	
281.5	Revêtement de sol en pierre artificielle	0	
281.6	Carrelages	32 500	Reprise du carrelage à la suite du remplacement des conduites sanitaires
281.7	Revêtements de sol en bois	26 000	Ponçage et huilage du parquet
281.8	Faux-planchers techniques	0	
281.9	Plinthes	0	
<b>282</b>	<b>Revêtements de paroi</b>	<b>5 200</b>	
282.0	Revêtements de paroi sans joints	0	
282.1	Papiers peints et revêtements similaires	0	
282.2/3	Revêtements de paroi en pierre naturelle / artificielle	0	
282.4	Revêtements de paroi en carreaux	0	
282.5	Revêtements de paroi en bois et dérivés	5 200	Ponçage et huilage / peinture des moulures de la rotisserie.
282.6	Revêtements de paroi en synthétiques, textiles, etc	0	
282.7	Echafaudages	0	
<b>283</b>	<b>Faux-plafonds</b>	<b>50 050</b>	
283.0	Echafaudages	0	
283.1	Faux-plafonds en métal	39 650	Remplacement des plafonds en métal par des plafonds R60 dans la cuisine, et les voies de fuite
283.2	Faux-plafonds en plâtre	0	
283.3	Faux-plafonds en fibres minérales	0	
283.4	Faux-plafonds en bois et dérivés du bois	10 400	Ponçage et vernissage des plafond et solives en bois de la rotisserie et la réception.
283.5	Faux-plafonds en mat. synth., en textiles, etc	0	
<b>284</b>	<b>Fumisterie et poêlerie</b>	<b>0</b>	
<b>285</b>	<b>Traitement des surfaces intérieures</b>	<b>68 250</b>	
285.0	Echafaudages	0	
285.1	Peinture intérieure	68 250	Peinture de tous les murs
285.2	Préservation du bois intérieur	0	
285.3	Traitement du bois intérieur	0	
<b>286</b>	<b>Assèchement du bâtiment</b>	<b>0</b>	

287	Nettoyage du bâtiment	17 875	
289	Divers + imprévus	0	
<b>29</b>	<b>HONORAIRES</b>	<b>584 950</b>	21% du montant B
291	Architecte	495 575	16,5 % du montant B
292	Ingénieur civil	32 500	
293	Ingénieur électricien	16 250	
294/295	Ingénieur CVCS	16 250	
296	Architecte paysagiste	0	
<b>297</b>	<b>Spécialistes 1</b>	<b>16 250</b>	
297.0	Géomètre	0	
297.1	Géologue, géotechnicien	0	
297.2	Architecte d'intérieur	0	
297.3	Ingénieur en physique du bâtiment	8 125	
297.4	Ingénieur en acoustique	8 125	
297.5	Intégrateur	0	
297.6	Ingénieur en production de chaleur	0	
297.7	Ingénieur spécialisé trafic	0	
<b>298</b>	<b>Spécialistes 2</b>	<b>8 125</b>	
298.2	Economiste de la construction	0	
298.3	Ingénieur chargé du contrôle	0	
298.4	Ingénieur en environnement	0	
298.5	Ingénieur en protection incendie	8 125	
<b>4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>16 250</b>	
<b>42</b>	<b>JARDINS</b>	<b>16 250</b>	
421	Travaux de jardinage	16 250	Réfection autour des pieds de façade
<b>5</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES</b>	<b>317 046</b>	
50	FRAIS DE CONCOURS	0	
51	AUTORISATIONS, TAXES	105 122	3,5 % du montant B
52	DOCUMENTATION ET PRESENTATION	0	
53	ASSURANCES	0	
54	FINANCEMENT A PARTIR DU DEBUT DES TRAVAUX	0	
55	PRESTATION DU MAITRE D'OUVRAGE	0	
56	AUTRE FRAIS DIVERS	61 750	
57	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)	0	
58	COMPTES D'ATTENTE POUR PROVISIONS ET RESERVES	150 174	5% du montant B
59	COMPTES D'ATTENTE POUR HONORAIRES	0	
<b>9</b>	<b>AMEUBLEMENT ET DECORATION</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL HT</b>		<b>3 905 484</b>	
<b>TOTALTTC</b>		<b>4 221 829</b>	