

RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC SUR LE PRÉAVIS 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

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission ad hoc désignée par le Bureau pour rapporter sur le préavis en titre est composée des membres suivants :

Basile Debraine, Mathieu Cardinaux (excusé), Anna-Christina Currat, Daniela Nagy et Sébastien Hope Weber (remplaçant)

La commission des finances est représentée par Anne Baehler Bech et Olivier Veluz (excusé).

La commission s'est réunie le 22 novembre à la Maison Jaune en présence de Madame Evelyne Marendaz Guignet, Municipale en charge du patrimoine bâti, Baptiste Jacquet, chef de service et Marc Fischer architecte du bureau CCHE, Lausanne, qui ont apporté des précisions sur bon nombre de points et d'interrogations de la commission. Cette dernière a aussi communiqué à plusieurs reprises par voie téléphonique et numérique.

La séance a débuté par une visite des lieux cités par le présent préavis et s'est poursuivie à la Maison Jaune.

Les commissionnaires remercient chaleureusement Mme la Municipale Evelyne Marendaz Guignet pour l'organisation de la visite à l'Auberge du Raisin avec Messieurs Marc Fischer, architecte et Baptiste Jacquet, chef de service, ainsi que pour la disponibilité de chacun/e et la clarté de leurs réponses aux informations complémentaires demandées par la commission.

Objets du préavis

1. Des travaux sont à entreprendre rapidement et de manière prioritaire, afin d'assainir une très mauvaise situation en matière d'humidité et d'infiltration d'eau à l'Auberge du Raisin, notamment au niveau du salon/lounge et du vestiaire.
2. L'assainissement des deux terrasses est également nécessaire.
3. Une demande pour transformer le « salon vaudois », ainsi qu'un local attenant pour créer deux chambres est intégrée au préavis.

Etat des lieux et mesures prévues

Des problèmes d'infiltration ont été observés depuis plusieurs années déjà à l'intérieur du bâtiment de l'Auberge du Raisin. Aujourd'hui, la situation est urgente. Il est question de sécurité (risque d'effondrement des fenêtres), mais aussi d'hygiène (champignons au niveau des vestiaires). Les différentes investigations depuis 2017 ont démontré des lacunes au niveau des contrôles préalables et de l'entretien tant du côté de la Commune que du locataire.

Le service des bâtiments a proposé un diagnostic global au printemps 2024, mais la Commune, propriétaire du bâtiment, ne semblait pas se rendre compte de la gravité de la situation et des travaux à effectuer. En cette année 2024 avec les grosses pluies estivales, les inondations ont provoqué le déclic.

Grâce aux informations reçues et à la suite de la visite effectuée à l'Auberge du Raisin, les membres de la Commission ad hoc ont observé les points suivants :

1. Travaux d'assainissement intérieurs

Précision : seule la partie ouest du bâtiment subit des dégâts d'humidité, mais les infiltrations vont de la terrasse supérieure jusqu'au sous-sol.

Lounge/salon : La partie lounge/ salon date de la rénovation de 1985 et comprend sur son toit la terrasse du 1^{er} étage. Il s'agit de remplacer les fenêtres (budget CHF 45'000.-), enlever le crêpi, piquer et refaire la maçonnerie des cadres de fenêtres. Les murs ne sont pas touchés profondément, mais les fers à béton doivent être contrôlés et au besoin traités contre la corrosion (budget CHF 48'000.-).

Vestiaire : Il est nécessaire de refaire toutes les parties en maçonnerie, contrôler les fers à béton, les traiter contre la corrosion. Supprimer les fenêtres, boucher l'espace des fenêtres avec un mur et isoler. Remplir les sauts de loup, poser une dalle au niveau du terrain sous la terrasse actuelle. Mettre une aération afin de pouvoir continuer à exploiter ces locaux en tant que vestiaire (budget CHF 108'760.-).

Intérieur du bâtiment : Les canalisations ont été contrôlées par caméra, les horizontales sont en assez bon état, elles ont pour la plupart été remplacées par des canalisations en PVC. Les canalisations verticales sont en fonte. Afin d'éviter les futures fuites et de prolonger leur durée de vie, de la résine y sera injectée pour les étanchéiser, du 2^{ème} étage au rez-de-chaussée (budget CHF 117'000.-).

2. Travaux sur les 2 terrasses

Terrasse du bas : Il est prévu de mettre la terrasse au niveau du sol du lounge, afin de pouvoir garantir l'accès au restaurant pour tous types d'utilisateurs. Actuellement, il faut descendre 3 marches pour y accéder depuis l'intérieur. La nouvelle terrasse en dur se situera environ 170 cm au-dessus du niveau du sol de la place devant la salle Davel. Une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite d'une largeur de 160 cm sera aménagée le long du mur nord de la petite place devant l'entrée de la salle Davel.

Au niveau de l'évacuation des eaux claires de la terrasse, une dalle drainante sera installée.

Actuellement, le Raisin et le Café de la Poste sont connectés à la même canalisation. Une évacuation d'eau sera réalisée à côté de la terrasse du Raisin pour mettre les eaux en séparatif (budget CHF 156'400.-).

Afin de contribuer à atteindre les objectifs du PECC, la place entre la terrasse et la salle Davel sera réaménagée. Le sol sera rendu perméable et de la végétation sera plantée, afin de diminuer l'effet îlot de chaleur. Les aménagements illustrés dans le préavis sont une intention. Le but est d'offrir un extérieur végétalisé aux utilisateurs de la salle Davel et aux passants. Afin de garantir la sécurité de la salle Davel, l'accès le long de la salle doit rester libre sur une certaine largeur. La Commune par l'intermédiaire de Monsieur Fischer (CCHE) va contacter Monsieur Luscher l'architecte de la salle Davel pour avoir son accord quant à un éventuel démontage partiel ou complet de la verrière se trouvant au-dessus de l'entrée nord-ouest de ladite salle (budget 52'000.-).

Terrasse supérieure : Sur la face, il sera nécessaire d'enlever la végétation, la barrière, et d'installer des échafaudages qui permettront un accès à la terrasse supérieure pour les travaux. Le revêtement actuel de la terrasse doit être enlevé. L'étanchéité complète doit être refaite selon les standards actuels. L'évacuation des eaux claires provenant du toit du bâtiment de la justice de paix qui arrive sur cette terrasse doit être repensée et refaite. Un banc sera créé au-dessus de la canalisation afin de « cacher » cette dernière en la laissant à l'air libre et accessible pour les contrôles et l'entretien.

Le revêtement sera refait à l'identique en travertin. Une nouvelle barrière répondant aux normes de sécurité actuelles sera posée. Afin de remplacer l'actuel store, il est prévu de mettre un système de voiles sans structures portantes pour la couverture de la terrasse.

L'aménagement et le mobilier de la terrasse sont à la charge du locataire.

La totalité des travaux se trouve dans le prix mentionné, soit les travaux d'étanchéité (Eberhard), et serrurerie (barrière) (budget CHF 108'670.-).

Travaux préparatoires

- Démolition : Les travaux se feront par l'extérieur, ils prennent en compte le démontage et l'évacuation de l'actuelle terrasse du bas ainsi que la mise en place du chantier et des échafaudages pour les travaux de la terrasse supérieure (budget CHF 22'000.-).
- Il y a urgence de régler les problèmes d'eau en espérant qu'il n'y ait pas plus de soucis cet hiver. Les travaux d'étanchéité devraient se faire avant fin février, requérant pour le bétonnage minimum 2 jours secs consécutifs et une température de 5° au moins.

Agenda

La première phase des travaux concernant l'assainissement de la terrasse supérieure, du lounge et des vestiaires, ainsi qu'une terrasse provisoire en bas, devrait se faire cet hiver pendant la période creuse de l'activité hôtelière et du restaurant et être terminée avant le début du festival de jazz. L'aménagement final de la terrasse d'en bas est prévu à l'automne 2025.

3. Création de deux nouvelles chambres

En ce qui concerne ce point du préavis, une évaluation et autorisation de l'ECA et du service des monuments historiques doivent encore être obtenues.

Actuellement, le « salon vaudois » et le local annexe ne sont que peu ou pas utilisés. La réalisation de deux chambres apporterait une plus-value à l'hôtel, permettrait un apport financier, même minime par rapport à l'investissement, ainsi qu'une occupation et un entretien plus appropriés. A noter que le taux de remplissage de l'hôtel est de 90% en haute saison et de 50% en basse saison. Ces chambres complèteraient l'offre d'accueil touristique de la Commune. Néanmoins, leur création n'est pas urgente et peut se faire indépendamment des présents travaux d'entretien.

Position de la commission des finances

La CoFin prend acte de l'urgence des travaux d'entretien intérieurs et extérieurs à effectuer compte tenu des grands dégâts d'eau constatés dans le bâtiment de l'Hôtel-de-Ville. Un meilleur suivi de l'état dudit bâtiment aurait peut-être permis d'éviter d'en arriver à la situation actuelle. A cet égard, la CoFin soutient la proposition de la commission ad hoc quant à la demande à ce qu'une procédure de suivi de l'état des bâtiments de la commune soit mise en place (voir ci-après Position de la Commission ad hoc).

L'entretien d'un bâtiment datant du 17^{ème} siècle et classé en note 2 est par essence complexe et nécessite d'être accompagné par un bureau spécialisé. Les coûts sont donc plus élevés. Pour préparer ces travaux, des examens et analyses ont été effectués et ont été payés sur le compte d'entretien courant (34101.314.100), pour un montant de CHF 4'460,50.- Tous sont étroitement liés à la problématique de l'eau. Il s'agit par exemple du diagnostic champignons du vestiaire, des interventions en toiture, des retouches des embrasures de fenêtres, des travaux sanitaires sur conduites d'eau.

Le budget élaboré est basé sur des estimations et toutes les soumissions ne sont pas encore rentrées. Compte tenu de la spécificité du bâtiment, une majoration de 15 % des coûts ne peut être exclue, ce qui pourrait porter le total des coûts pour l'assainissement indispensable des façades, vestiaire et terrasses à CHF 1'091'350.- Ce risque avéré de dépassement du budget aurait dû figurer expressément dans les tableaux des coûts présentés.

Si le coût des travaux devait dépasser de plus de 15 % du budget présenté, la municipalité ferait alors une demande de crédits supplémentaires.

Il n'y pas de subvention cantonale pour des travaux de pur entretien, que le bâtiment soit classé ou pas.

Les informations reçues en séance montrent que les coûts des travaux nécessaires sont certes élevés mais sont à mettre en regard avec la spécificité, la complexité du bâtiment et à la nature des travaux proposés. Ces travaux étant indispensables et urgents, la CoFin ne peut que recommander de les accepter.

La CoFin est plus réservée sur le devis présenté pour la création de deux chambres. Non pas qu'elle doute du bien-fondé de cette proposition. En effet, remplacer un salon peu utilisé en raison de nouvelles habitudes et créer à la place deux chambres est économiquement raisonnable et ce d'autant que cela permettrait de rentabiliser un peu les investissements importants nécessaires. Non ce qui interpelle la CoFin c'est d'une part la temporalité ; créer deux chambres est certainement nécessaire, mais ce n'est pas urgent. Les travaux d'entretien et ceux liés à la création des deux pièces peuvent, selon les informations données, être dissociés ; et d'autre part le manque de vision global qui empêche de se prononcer en toutes connaissances de cause.

A cet égard, la CoFin considère que des travaux d'entretien et de rénovation ne devraient pas être entrepris pour un bâtiment patrimoine classé sans être en possession d'un diagnostic complet sur l'état du bâtiment. Il est en effet nécessaire de disposer d'une liste exhaustive des infrastructures et installations à renouveler, voire à mettre aux normes (cuisine, ECA, sanitaire) et énergétique, de planifier et de prioriser ces différentes interventions et d'en estimer les montants. Le coût d'une telle expertise s'élèverait à CHF 67'500.-.

Signalons que depuis le début de la législature, environ CHF 50'000.- sont budgétisés chaque année pour l'entretien courant du bâtiment de l'Hôtel-de-Ville.

Il apparaît de plus que, les baux arrivant à échéance en 2030, la commune ne peut s'épargner une réflexion, au vu de l'ampleur des investissements à consentir, sur le devenir de ce bâtiment particulier (faut-il prolonger les baux, envisager un changement d'affectation, une vente, autre). L'option retenue devrait aider au choix, à la nature et à la planification des travaux nécessaires.

Ainsi, dans l'attente de pouvoir être nanti des conclusions de l'expertise mentionnée plus haut et de pistes sur l'usage du bâtiment, la CoFin propose de surseoir à la création de deux chambres, et de refuser en conséquence le crédit de CHF 216'000.- dédié à cette réalisation.

Position de la commission ad hoc

La Commission ad hoc a pris la mesure de l'urgence liée à l'assainissement de la façade ouest, y compris le traitement des vestiaires, du lounge/salon et des deux terrasses. Elle estime que ces travaux doivent être entrepris rapidement au moyen des crédits sollicités.

La Commission ad hoc regrette toutefois que la Municipalité n'ait pas accepté en 2024 de mener un diagnostic global des différents travaux à prévoir sur le moyen-long terme au niveau du bâtiment de l'Auberge du Raisin. Elle estime que le choix pour des raisons de coûts d'avoir entrepris des procédures sur invitation plutôt qu'une mise en concurrence de marché public ouvert n'est pas judicieux. En effet, cette orientation ne permet pas au Conseil communal de comprendre la priorisation des différents types de travaux, que ce soit pour l'entretien, l'assainissement, les mises aux normes sécuritaires (feu, hygiène, système de froid, etc.), l'efficacité énergétique, ou encore en termes d'investissement demandé par le locataire. Même si un travail important a déjà été mené pour analyser ces éléments, il manque à ce jour une vision d'ensemble des travaux à venir et de leurs coûts. De plus, la mise en place d'un calendrier des interventions et des contrôles des bâtiments permettrait aussi un meilleur suivi.

Il serait donc fortement souhaitable d'entreprendre une expertise complète du bâtiment pour avoir une vision globale de la situation et plus particulièrement en ce qui concerne les normes incendie, d'hygiène et la rénovation de la cuisine.

Au vu du caractère non urgent de la réalisation des deux chambres et des incertitudes en lien avec les normes de sécurité et d'incendie, la commission ad hoc et la commission des finances, à l'unanimité, proposent d'amender les conclusions du préavis, soit d'abroger la 2^{ème} partie de l'article 1 de celles-ci : **« et de CHF 216'000.- pour la création de deux chambres, soit au total un montant de CHF 1'165'000 TTC »** et de ne conserver dans le crédit demandé uniquement la partie liée à l'assainissement.

L'échéance du bail actuel se terminant en 2030, la Municipalité pourrait planifier les travaux ultérieurs et en tenir compte lors des négociations du futur bail de location de l'Auberge du Raisin.

Conclusions

Fort de ce qui précède, la commission ad-hoc ainsi que la commission des finances invitent le conseil communal de Bourg-en-Lavaux à amender les conclusions du préavis 14/2024, en supprimant la 2^{ème} partie de l'article 1 « **et de CHF 216'000.- pour la création de deux chambres, soit au total un montant de CHF 1'165'000 TTC** » et à prendre ainsi les décisions suivantes :

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 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 (LCV)**

Bourg-en-Lavaux, le 29 novembre 2024

La Commission ad hoc :

Anna-Christina Currat

Basile Debraine

Daniela Nagy

Sébastien Hope Weber

Thérèse Brand
(1^{er} membre)

La Commission des Finances

Anne Baehler Bech

Christian Currat

Chantal Ostorero

Nicolas Potteraz

Olivier Veluz

Salon/lounge

Infiltration d'eau.

Le bois a travaillé, il est déformé/on ne peut plus fermer les fenêtres correctement, ni les ouvrir sans risque.



Vestiaire

**2 ouvertures sur sauts de loup qui ont été inondés lors des fortes pluies de cet été 2024
Les employés y déposent leurs vêtements !**



Cuisine Plafond



Salon vaudois et local annexe

