

PREAVIS MUNICIPAL n° 1138/2008

concernant

les travaux généraux de réfection des chambres d'hôtes de l'Hôtel du Rivage et la création d'un accès facilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

Les derniers travaux de transformation et de réfection générale du bâtiment abritant l'Hôtel du Rivage ont été réalisés en 1999, sur la base des préavis municipaux N^{os} 1003/98 (octroi d'un crédit de Fr. 380'000.-- pour transformation et rénovation du rez-de-chaussée + octroi d'un prêt commercial de Fr. 600'000.-- pour acquisition du mobilier et des installations et constitution d'un fonds de trésorerie) et 1013/99 (octroi d'un crédit de Fr. 390'000.-- pour réfection des étages).

Entre 2000 et 2008, seuls divers travaux d'amélioration et d'entretien périodique ont été effectués. Nous pouvons relever, à cet égard, le remplacement en 2000-2001 de l'ascenseur de service, la création en 2001 d'un nouveau sas d'entrée principale, ainsi que la mise en place en 2005-2006 d'une installation de climatisation dans les chambres d'hôtes et les salles de séminaires.

Avec ses 33 chambres d'hôtes de 54 lits au total, son restaurant et sa magnifique terrasse arborisée avec extension sur le quai (récente création d'un « lounge bar »), l'Hôtel constitue l'un des piliers de l'économie touristique de Lutry et sa carte de visite ouverte sur le monde.

Afin de préserver l'attractivité de cet édifice, il s'avère primordial d'entreprendre sa modernisation, tout en favorisant son accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Son potentiel ne pourra par là même que croître encore.

Après un état des lieux précis de l'établissement, entrepris conjointement avec notre service, le Conseil d'administration de la Société d'exploitation du Rivage S.A. a décidé de la mise en œuvre des travaux en trois étapes distinctes étalées sur 3 ans et comprenant :

- la réfection des chambres du 2^{ème} étage et la mise à niveau de l'Hôtel pour l'accès aux personnes à mobilité réduite en 2009 ;
- la réfection des chambres des 3^{ème} et 1^{er} étages en 2010 et 2011.

2. SANTE FINANCIERE

La Société d'exploitation du Rivage S.A., dont la Commune de Lutry détient 495 actions sur 500 (les 5 autres étant détenues par les membres du conseil d'administration), a été créée le 10 février 1999 et mise en exploitation le 10 juillet de la même année.

Après un départ semé de quelques embûches, l'établissement a atteint sa vitesse de croisière, avec un chiffre d'affaires supérieur à 3 millions depuis 2006, année durant laquelle la Société a pu achever de rembourser intégralement le prêt de Fr. 600'000.-- accordé par le Conseil communal en 1998.

Les principaux chiffres des trois derniers exercices se présentent comme suit (montants arrondis) :

	2005	2006	2007
<u>PRODUITS</u>			
Recettes restauration	1'751'900.--	1'755'300.--	1'715'200.--
Recettes hébergement	1'177'300.--	1'252'200.--	1'461'700.--
TOTAL PRODUITS	2'929'200.--	3'007'500.--	3'176'900.--
<u>CHARGES</u>			
Charges directes d'exploitation	510'600.--	539'100.--	628'500.--
Salaires et charges sociales	1'293'200.--	1'366'700.--	1'418'100.--
Autres charges d'exploitation	352'600.--	337'700.--	346'700.--
Total charges d'exploitation	2'156'400.--	2'243'500.--	2'393'300.--
Entretien et renouvellement	157'100.--	113'900.--	164'500.--
Loyer payé à la Commune de Lutry	308'800.--	312'800.--	335'900.--
Autres charges hors exploitation <i>(dont amortissements)</i>	169'400.-- <i>(142'200.--)</i>	304'200.-- <i>(237'700.--)</i>	259'300.-- <i>(181'600.--)</i>
TOTAL CHARGES	2'791'700.--	2'974'400.--	3'153'000.--
<u>BENEFICE D'EXERCICE</u>	137'500.--	33'100.--	23'900.--

A la fin de l'exercice 2007, la Société disposait d'un capital propre de Fr. 529'220.--.

On constate notamment que la Commune de Lutry a bénéficié d'un loyer annuel très appréciable qui justifie les investissements qu'elle a déjà consentis.

Depuis la constitution de la Société d'exploitation du Rivage S.A. le 10 février 1999, le montant des loyers perçus par la Commune s'élève à Fr. 2'312'000.--.

Pour ce qui est de l'année 2008, après 9 mois d'exploitation, l'extrapolation des chiffres démontre que le budget prévoyant un résultat positif de plus de Fr. 71'000.-- sera respecté.

En ce qui concerne l'hébergement, l'évolution depuis 2005 se présente comme suit :

	2005	2006	2007	2008 (au 30/09)
Nuitées	6526	6516	8128	6433
Personnes	9684	9480	11643	9349
<i>dont membres de sociétés clientes (telles que Philip Morris, Nespresso, Novartis, Losinger, Tetra Pak, GSK)</i>	2513	2637	3175	2222

Au vu de ce qui précède, on peut affirmer que ce bâtiment du patrimoine communal, outre son utilité sur le plan des équipements touristiques, bénéficie d'une santé financière réjouissante qui continuera à générer des profits appréciables pour les finances publiques.

A n'en pas douter, la modernisation des chambres d'hôtes lui donnera encore un nouvel élan.

3. DESCRIPTION ET DEVIS ESTIMATIF DES TRAVAUX A CHARGE DE LA COMMUNE DE LUTRY

Les travaux prévus, illustrés par les plans annexés, peuvent être décrits comme suit :

En 2009 :

▪ **Chambres du 2^{ème} étage (13 pièces)**

- | | | |
|---|------------|-------------------|
| - Remplacement du revêtement de sol en moquette par un parquet dans toutes les chambres | 39'000.-- | |
| - Rafrâichissement général des peintures des murs et plafonds | 20'000.-- | |
| - Rénovation des salles de bains comprenant le remplacement des appareils sanitaires, l'installation de douches en lieu et place des baignoires, y compris carrelages et éclairages | 170'000.-- | |
| - Révision et entretien de la ventilation des locaux sanitaires | 5'000.-- | |
| - Création d'une ouverture entre les chambres 204 et 205 (=> possibilité de faire une suite) | 10'000.-- | |
| - Remplacement de la moquette dans les couloirs, pose d'un carrelage dans le hall de l'ascenseur et sur les escaliers, ainsi que rafraîchissement de la peinture des murs | 20'000.-- | |
| - Travaux divers de menuiserie, électricité et maçonnerie | 15'000.-- | 279'000.-- |

▪ **Rez-de-chaussée**

- | | | |
|---|-----------|--|
| - Création d'un sas avec porte automatique au niveau de l'entrée entre la terrasse et le restaurant afin d'éviter les courants d'air et de permettre une utilisation de cette entrée pendant la mauvaise saison | 15'000.-- | |
|---|-----------|--|

▪ **Sous-sol**

- | | | |
|--|-----------|--|
| - Divers travaux d'entretien, meilleure répartition des locaux de rangement, réfection des sols, mise en conformité des installations électriques sur le tableau principal | 60'000.-- | |
|--|-----------|--|

A reporter

354'000.--

Report 354'000.--

▪ **Adaptation aux personnes handicapées**

- | | | |
|--|-----------|------------------|
| - Travaux permettant de faciliter l'accès aux handicapés comprenant la mise en place d'un « monte-escalier » du Quai Doret à la terrasse, l'aménagement d'une petite rampe sur la terrasse permettant d'accéder de plein-pied au café-restaurant, ainsi que la création d'un WC handicapés au même niveau (pour éviter de descendre au sous-sol) | 37'000.-- | |
| - Mise en place d'un deuxième « monte-escalier » du rez-de-chaussée au 1 ^{er} étage, donnant accès aux chambres du 1 ^{er} étage et aux salles de séminaires | 31'000.-- | |
| - Au premier étage, création d'un WC handicapés dans l'espace sanitaire existant (combiné avec l'espace WC dames actuel) | 8'000.-- | 76'000.-- |

Total des travaux à réaliser en 2009 **430'000.--**

En 2010 :

▪ **Chambres du 3^{ème} étage (13 pièces)**

- | | | |
|---|------------|-------------------|
| - Remplacement du revêtement de sol en moquette par un parquet dans toutes les chambres | 36'000.-- | |
| - Rafrâichissement général des peintures des murs et plafonds | 18'000.-- | |
| - Rénovation des salles de bains comprenant le remplacement des appareils sanitaires, l'installation de douches en lieu et place des baignoires, y compris carrelages et éclairages | 153'000.-- | |
| - Révision et entretien de la ventilation des locaux sanitaires | 5'000.-- | |
| - Remplacement de la moquette dans les couloirs, pose d'un carrelage dans le hall de l'ascenseur et sur les escaliers, ainsi que rafrâichissement de la peinture des murs | 20'000.-- | 232'000.-- |

A reporter **232'000.--**

Report **232'000.--**

▪ **Divers**

- | | | |
|---|-----------|------------------|
| - Amélioration du sol et de la couverture de la terrasse Sud (pose d'un deck par exemple), protection solaire (bâche, parasols chauffants, ...) | 38'000.-- | |
| - Remplacement du fourneau de la cuisine avec raccord au gaz naturel (actuellement gaz propane) | 35'000.-- | 73'000.-- |

Total des travaux à réaliser en 2010 **305'000.--**

En 2011 :

▪ **Chambres du 1^{er} étage (7 pièces)**

- | | | |
|---|-----------|-------------------|
| - Remplacement du revêtement de sol en moquette par un parquet dans toutes les chambres | 25'000.-- | |
| - Rafrâchissement général des peintures des murs et plafonds | 11'000.-- | |
| - Rénovation des salles de bains comprenant le remplacement des appareils sanitaires, l'installation de douches en lieu et place des baignoires, y compris carrelages et éclairages | 95'000.-- | |
| - Révision et entretien de la ventilation des locaux sanitaires | 3'000.-- | |
| - Création d'une ouverture entre les chambres 104 et 105 (=> possibilité de faire une suite) | 10'000.-- | |
| - Remplacement de la moquette dans les couloirs, pose d'un carrelage dans le hall de l'ascenseur et sur les escaliers, ainsi que rafraîchissement de la peinture des murs | 20'000.-- | |
| - Travaux divers de menuiserie, électricité et maçonnerie | 8'000.-- | 172'000.-- |

A reporter **172'000.--**

Report 172'000.--

▪ **Divers**

- Mise en valeur du bâtiment par un éclairage extérieur 20'000.--
- Réfection des WC clients au sous-sol du restaurant 15'000.--
- Réfection des façades et des avant-toits 80'000.-- **115'000.--**

▪ **Adaptation aux personnes handicapées**

- Mise aux normes de la chambre n° 102 pour accès handicapés 10'000.--

Total des travaux à réaliser en 2011 **297'000.--**

Récapitulation :

DEVIS GENERAL		
ANNEE	TRAVAUX	MONTANTS TTC
2009	▪ Chambres du 2ème étage (13 pièces)	279'000.--
	▪ Rez-de-chaussée	15'000.--
	▪ Sous-sol	60'000.--
	▪ Adaptation aux personnes handicapées	76'000.--
		430'000.--
2010	▪ Chambres du 3ème étage (13 pièces)	232'000.--
	▪ Divers (sol et couverture terrasse, protection solaire, fourneau cuisine)	73'000.--
		305'000.--
2011	▪ Chambres du 1er étage (7 pièces)	172'000.--
	▪ Divers (éclairage extérieur, WC clients sous-sol, façades et avant-toits)	115'000.--
	▪ Adaptation aux personnes handicapées	10'000.--
		297'000.--
	Total travaux 2009 à 2011	1'032'000.--
	Divers et imprévus (env. 6.5%)	68'000.--
	Total travaux TTC	1'100'000.--

4. DESCRIPTION DES TRAVAUX A CHARGE DE LA SOCIETE D'EXPLOITATION DU RIVAGE S.A.

A titre indicatif, nous donnons ci-après les travaux qui seront pris en charge par la Société d'exploitation du Rivage S.A.

▪ **Remplacement de l'ensemble du mobilier des chambres, comprenant :**

- Tête de lit, sommier, matelas aux normes européennes (190 cm X 200 cm)
- Armoire, écritoire, table de chevet
- Aménagement des chambres avec nouveau voilage, fauteuil
- Changement des minibars

800'000.--

Répartition des coûts par étage:	
Etage 1 (7 chambres)	172'000.--
Etage 2 (13 chambres)	313'000.--
Etage 3 (13 chambres)	315'000.--
Total TTC	800'000.--

5. PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés vraisemblablement en janvier-février de chaque année (2009 à 2011) en coordination avec la direction de l'établissement.

Cet étalement de la durée prévisible des travaux sur une base de 3 ans pourra être étendu sur une période plus large en fonction des résultats de la Société d'exploitation du Rivage S.A.

Tout ou partie de ces travaux pourront être financés sous forme d'un prêt accordé par la Commune de Lutry à la Société d'exploitation du Rivage S.A. aux conditions décrites dans la partie financement.

6. FINANCEMENT, AMORTISSEMENT ET CHARGES FINANCIERES

6.1 Des travaux à charge de la Commune de Lutry (propriétaire)

Compte tenu des résultats bénéficiaires des exercices 2006 et 2007 qui ont permis d'allouer un montant global de Fr. 6'650'000.-- au fonds de réserve pour investissements futurs et afin de contenir au maximum l'endettement actuel, et ainsi limiter les charges financières, il est prévu de financer l'entier de cet investissement par la trésorerie courante de la bourse communale et de l'amortir par un prélèvement sur le fonds de réserves pour investissements futurs affecté à cet effet, dont le montant à disposition au 1^{er} janvier 2008 s'élevait à Fr. 7'711'711.65.

Ce fonds de réserve devrait toutefois présenter encore un solde de l'ordre de 5.4 millions après amortissement de cet investissement, malgré le fait qu'une grande partie des investissements ordinaires 2008 et 2009 aient été amortis et financés par ce fonds.

Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement de l'exercice en cours, ni celles des exercices suivants.

6.2 Des travaux à charge de la Société d'exploitation du Rivage S.A. (locataire)

Comme décrits aux points 3 à 5 du présent préavis, ces travaux devraient être réalisés entre 2009 et 2011 et financés par la Société d'exploitation du Rivage S.A en fonction des résultats annuels d'exploitation.

Toutefois, compte tenu du montant important de ces travaux, ces derniers pourraient être financés en partie par la trésorerie courante de la Commune et ce financement ferait l'objet d'un prêt commercial entre la Bourse communale et la Société d'exploitation du Rivage S.A.

Ce prêt fonctionnera sous forme d'un compte courant entre la Bourse communale et la Société d'exploitation du Rivage S.A à hauteur maximum de Fr. 800'000.-- calculé au taux moyen annuel de placement du marché financier fixé chaque fin d'année par la Bourse communale.

Le remboursement de ce prêt interviendra dès le 30 juin 2012 à raison de 10% du montant global du prêt, mais au minimum à Fr. 50'000.--/an. Toutefois, ce remboursement pourrait être plus important en fonction des résultats annuels de la Société d'exploitation de Rivage S.A.

7. CONCLUSIONS

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal n° 1138/2008
- ouï le rapport de la Commission chargée de l'examen du présent préavis

décide :

- 1.** d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux généraux de réfection des chambres d'hôtes de l'Hôtel du Rivage et de création d'un accès facilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite, tels qu'ils sont décrits dans le présent préavis ;
- 2.** d'accorder le crédit nécessaire à ces réalisations, soit la somme de **Fr. 1'100'000.--** ;
- 3.** d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 800'000.-- pour l'octroi d'un prêt aux conditions usuelles du marché en faveur de la Société d'exploitation du Rivage S.A. à Lutry, nécessaire à la garantie de financement des travaux à charge de ladite Société ;
- 4.** d'admettre le mode de financement proposé.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE DE LUTRY
 LE SYNDIC LE SECRETAIRE

W. BLONDEL

D. GALLEY

Conseiller municipal délégué : M. Pierre-Alexandre Schlaeppi

Annexes : plans illustrant le projet