

**Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis
05/2024 Etude de la mise en valeur du Château de Bertholod à Lutry**

Au conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 4 juin 2024

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude du préavis 05/2024 était composée de Madame et Messieurs la Conseillère et Conseillés suivant.e.s :

- Vodoz Yves - PLR
- Prudhomme Xavier - PLR
- Mehmetaj Blerim - PSIP
- Grognez Serge - PSIP
- Marguet Christian - UDC
- Losey Emilie - PVL
- Diserens Yves - PLR, confirmé dans sa fonction de président rapporteur

La commission s'est réunie deux fois. La première fois le 22 avril 2024 sur le site même du Château de Bertholod à Lutry et ensuite le 2 mai 2024 à Payerne à la salle de la Municipalité. La feuille des présences remise en annexe, renseigne sur l'assiduité des membres de la commission.

Lors de la visite au Château de Bertholod, la commission a été accueillie par le Municipal Nicolas Schmid, accompagné de son chef de service M. Gérard Michel. Les architectes du bureau DOM architectes associés, lauréat de l'appel d'offre, étaient également présents, ainsi qu'Arthur Pidoux vigneron-tâcheron de la commune de Payerne. Nous les remercions tous pour l'organisation de cette visite in situ, pour les explications et les renseignements fournis à cette occasion ainsi que pour la collation qui a conclu cette visite en Lavaux. La commission remercie également l'un des deux locataires qui a ouvert ses portes et permis une rapide visite de l'appartement situé dans l'aile est du Château.

La visite sur place a permis à tous les commissaires de constater l'implantation unique et spectaculaire du Château de Bertholod à l'entrée du Lavaux, site inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco et en bordure du chemin des vignes, itinéraire de balade au milieu du vignoble. Cette situation exceptionnelle donne de fait une dimension touristique indéniable au Château. La vision locale a également permis de juger de l'état de vétusté des bâtiments et de la nécessité d'entreprendre des travaux d'entretien et de rénovation sur l'ouvrage.

A la suite de la visite, la commission a siégé sur place. Dès les premiers échanges il est apparu que plusieurs éléments complémentaires seraient nécessaires pour disposer de toutes les informations utiles au travail de la commission. Ces compléments ont été remis ultérieurement par le Municipal et le chef de Service. Parmi les documents remis figurait le rapport final des étudiants de l'EHL, le rapport d'activité du vignoble rédigé par Gilles Musy et le tableau détaillé du devis des appels d'offres.

Préambule

Bien que le préavis porte sur une demande de crédit d'études pour un groupe pluridisciplinaire chargé d'étudier la mise en valeur du Château de Bertholod, le débat s'est rapidement étendu et articulé autour de trois axes de discussion que sont :

1. Les vignes communales, bilan et perspectives. Le Château de Bertholod dans la stratégie générale de la promotion des vignes payernoises ?
2. L'étude des étudiants de l'EHL. Opportunité ou stratégie globale ?
3. Etudes et travaux d'assainissement du Château. Pertinence et nécessité ?

Le corps du préavis reprend et développe ces trois thèmes de discussion.

Les vignes communales, bilan et perspectives. Le Château de Bertholod dans la stratégie générale de la promotion des vignes payernoises ?

La commission disposait du rapport d'activité 2023 du vignoble élaboré par Gilles Musy, œnologue de la commune de Payerne. Ce rapport constitue avant tout un bilan et non pas une vision stratégique sur l'avenir des vignes et du vin de la Cave l'Abbatiale. Le rapport rappelle surtout qu'actuellement seul 7 des 13 ha de vigne sont en production. En effet 2.5 ha sont en location à des tiers jusqu'en 2024 et 3.5 ha sont de jeunes plants suite aux travaux sur la ligne CFF. En d'autres termes, à l'horizon 2030, la capacité de production devrait quasi doubler par rapport à la situation actuelle passant de 70'000 cols aujourd'hui à 130'000 cols en 2030. Traduit en chiffre d'affaires potentiel cela permet de passer de Fr. 770'000.- à Fr. 1'430'000.- toujours selon le rapport de Gilles Musy. Le Municipal Schmid précise également que les résultats financiers de la cave l'Abbatiale sont à l'équilibre sur la période 2020-2023 comme indiqué dans le rapport de gestion 2023.

Année	Chiffre d'affaires de la vente de vins en bouteilles (Fr.)	Evolution du CA en %
Moyenne 2014 - 2019	525'747.-	
2020	532'277.-	1.23
2021	642'917.-	17.21
2022	707'311.-	9.10
2023	769'764.-	8.11

Extrait du rapport de gestion 2023

Tableau Résultat financier

Année	Charges (Fr.)	Revenus (CHF.-)	Résultat final (Fr.)
Moyenne 2014 - 2019	1'137'308.-	880'685.-	-256'623.-
Moyenne 2020 - 2023	1'074'494.-	1'076'674.-	2'181.-

LA CAVE L'ABBATIALE

LES VIGNES

Aujourd'hui, la cave de la Commune de Payerne se nomme la Cave l'Abbatiale. Elle possède 14 hectares de vignes dispersés à plusieurs endroits dans deux régions du Lavaux⁵.

À Lutry, les parcelles de Bertholod sont sur des sols majoritairement calcaires permettant une production de vins fins et subtils avec une belle minéralité.

Les parcelles de Montagny situées deux kilomètres plus loin se trouvent sur des sols plus argileux, et confèrent aux vins plus de structure et de richesse.



À Villetta, les parcelles de Treize-Vents sont situées sur des sols très sablonneux, donnant des vins subtils et minéraux.

À Grandvaux, les sols argileux composés d'alluvions confèrent aux vins de la finesse et du fruit.

©rapport EHL

La stratégie de développement des vins de la Cave l'Abbatiale passe par une amélioration et une augmentation de la visibilité de ses produits en particulier en Lavaux, région de production des vins payernois. L'orientation affichée de développer des vins de gastronomie pour des lieux épicuriens serait en parfaite adéquation avec un outil de promotion comme une reconversion du Château de Bertholod. L'effet

Lavaux permettrait de disposer d'un levier important pour promouvoir les vins payernois au niveau vaudois voire au-delà des frontières cantonales.

Si la commission dans son ensemble, comprend la cohérence entre la volonté de développement de la Cave l'Abbatiale et la conversion du Château de Bertholod en un super outil de promotion des vins payernois, certains commissionnaires sont plus craintifs sur la proportionnalité de l'investissement et sur la viabilité à long terme de l'outil de promotion mis en place. La difficulté d'une gestion « à distance » de l'exploitation est l'une des craintes soulevées par la commission. L'étude du groupe pluridisciplinaire aura pour mission de lever ces doutes.

La commission a été surprise d'apprendre qu'il n'existe pas de relation privilégiée, ni même ordinaire, entre les autorités de Lutry et celles de Payerne. Quel que soit le projet à mener sur le site du Château de Bertholod, il paraît évident qu'un réseautage politique à l'échelle cantonale et locale avec la commune de Lutry est indispensable. La commission encourage donc la Municipalité à initier, à entretenir et à développer ses relations avec la commune de Lutry dans le but de mettre tous les atouts de son côté pour le développement du Château de Bertholod.



©Patrick Martin 24 heures

L'étude des étudiant.e.s de l'EHL. Opportunité ou stratégie communale globale ?

Les travaux d'entretien du patrimoine communal résultent d'une stratégie municipale établie selon la nécessité d'une remise en état selon la vétusté du bien ou d'un changement d'activité ou d'affectation. Dans le cas du Château de Bertholod, c'est la conjonction de l'arrêt de l'activité de Willy Blondel, vigneron, et de l'absence de gros entretien depuis plusieurs dizaines d'années qui ont conduit la Municipalité à prioriser cet objet du patrimoine communal. L'opportunité de faire développer un projet de mise en valeur du site via un travail de Master d'étudiants de l'EHL (Ecole hôtelière de Lausanne) a été saisie, d'autant que la planification de ce travail, d'avril à juin 2022, s'inscrivait parfaitement dans le calendrier communal.

Le travail de Master des six étudiantes et étudiants de l'EHL est synthétisé dans un rapport de plus de 200 pages que la commission a pu obtenir et consulter. Certaines planches de ce document sont reprises à titre d'illustration du présent rapport. Le travail effectué par les étudiantes et étudiants de l'EHL a obtenu un prix d'excellence, ce qui témoigne de la qualité des prestations effectuées quand on connaît le niveau d'exigences de l'école hôtelière lausannoise. La table des matières traitées dans le travail de Master est donnée ci-après afin de montrer les thèmes couverts par les étudiantes et étudiants de l'EHL.

TABLE DES MATIERES			
01 INTRODUCTION	PAGE	08 CONCEPTS	PAGE
1.1. Résumé managérial	8	8.1. Le Château de Bertholod	86
1.2. Mission et livrables	13	8.2. Vue d'ensemble	87
1.3. Méthodologie	14	8.3. L'actuel	90
02 VUE D'ENSEMBLE		8.4. Le restaurant	92
2.1. Mise en contexte	18	8.5. Le Mille Neuf Cent Vins	102
2.2. Héritage	19	8.6. Salle de dégustation	106
2.3. La cave l'Abbatiale	20	8.7. Le Rooftop Bar	110
2.4. Le château	22	8.8. L'épicerie	114
03 LA DEMANDE		8.9. Espaces de travail	116
3.1. Demande loisirs	28	8.10. Le jardin	119
3.2. Demande affaires	36	8.11. Les sens au château	120
3.3. Demande oenotouristique	38	09 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE	
3.4. Le futur de la demande	43	9.1. Modèle d'affaires	124
04 TENDANCES		9.2. Le personnel du château	126
4.1. La durabilité	48	9.3. Opérations	136
4.2. L'expérience	52	9.4. Responsabilité sociale	142
4.3. Les séminaires hors site	60	10 STRATÉGIE DE COMMUNICATION	
05 L'OFFRE EN LAVAUX		10.1. Introduction	146
5.1. Situation touristique	64	10.2. La notoriété	147
5.2. L'hébergement	65	10.3. Image de marque	151
5.3. La restauration	66	10.4. Inciter l'action	158
5.4. L'oenotourisme	70	10.5. Mise en place	160
06 STRATÉGIE MARKETING		11 PLANIFICATION FINANCIÈRES	
6.1. Analyse interne	76	11.1. Modèle d'affaires	164
6.2. Segmentation	77	11.2. Plan d'amélioration de la propriété	167
6.3. Ciblage	78	11.3. Projections financières	168
6.4. Positionnement	79	12 PROCHAINES ÉTAPES	180
07 IMPLICATIONS	82	13 CONCLUSION	181
		14 GLOSSAIRE	183
		15 RÉFÉRENCES ET ANNEXES	186

©rapport EHL

Le concept de développement et de mise en valeur du Château de Bertholod consistant à dédier le site de Lutry en un outil de promotion des vins de la cave l'Abbatiale et de la gastronomie régionale est ambitieux et très séduisant. Il peut en effet servir de fil rouge à une étude plus générale qui sera effectuée par l'équipe

pluridisciplinaire de professionnels et d'experts. De nombreux aspects doivent bien entendu être encore approfondis dans le cadre de l'étude sollicitée par le présent préavis. Citons par exemple, les aspects légaux liés à l'aménagement du territoire en zone Lavaux et dans le périmètre d'un site inscrit au Patrimoine de l'Unesco, les aspects de restauration/transformation d'un bien inscrit à l'inventaire architectural du canton de Vaud avec une note 1 (identique à l'Abbatiale), des aspects financiers et de subventionnement pour une réhabilitation lourde des bâtiments.



Vision locale de la commission le 22.04.2024

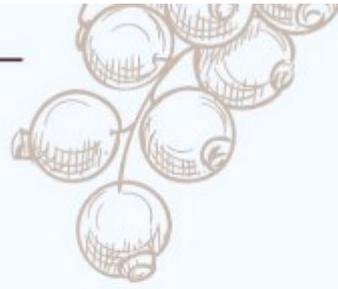
Etudes et travaux d'assainissement du Château. Pertinence et nécessité ?

Le crédit d'études comprend les honoraires d'une équipe pluridisciplinaire dans les domaines de compétences nécessités par la nature de l'objet et par la destination qui en est proposée. Les mandataires traitent des tâches classiques du bâtiment, à savoir l'architecture, les ingénieurs spécialisés dans les domaines des structures, de l'électricité, du chauffage, du sanitaire et de la physique du bâtiment. A ces acteurs sont associés des experts dans des domaines particuliers comme la protection incendie, l'acoustique, la conception lumineuse et les maçonneries anciennes. Enfin il est prévu de faire recours à des personnes spécialisées liées au patrimoine, comme les historiennes ou liée à l'affectation du bâtiment comme un cuisiniste professionnel ou des personnes spécialisées dans la mise en exploitation d'une activité de restauration.

A l'exception du mandat des architectes qui a été effectué selon un appel d'offres sur invitation conformément à la loi sur les Marchés Publics, les autres mandataires spécialisés ont été sélectionnés en fonction de leurs compétences spécifiques selon la procédure du gré à gré. Le choix a été effectué en collaboration avec les architectes qui sont en charge de piloter l'intégralité de l'équipe. Pour un bâtiment patrimonial comme le château de Bertholod, il est capital de disposer des personnes au bénéfice d'une grande expertise dans le domaine. Lors de la visite locale des bâtiments, il a été rapporté par exemple, qu'un jointoyage avec un mortier inadapté appliqué en façade sur la Tour dans les années huitante, s'est avéré être une cause des dégradations constatée aujourd'hui sur les moellons composant les murs du Château.

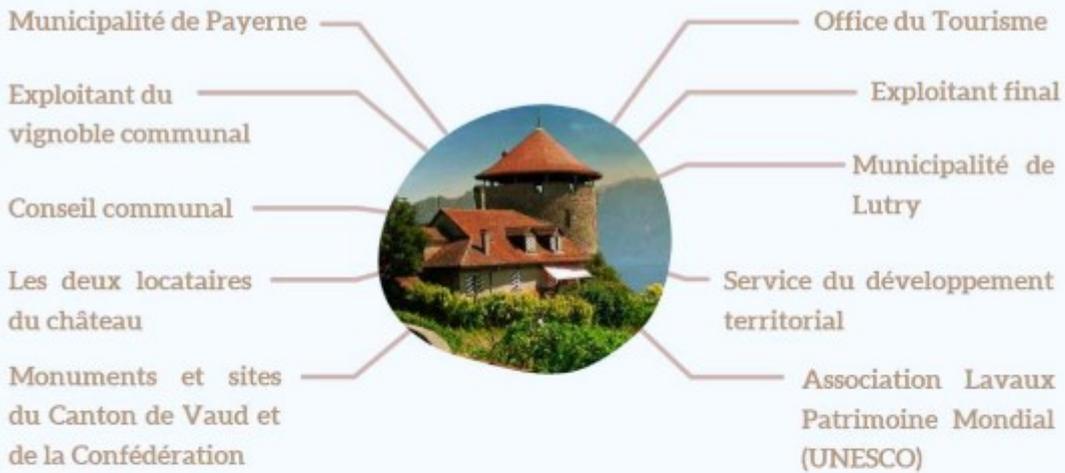
La commission a toutefois relevé que certaines prestations, recommandées par les experts, n'a pas été prise en compte dans le devis général comme une étude hydrogéologique ou des échafaudages pour l'inspection stratigraphique des façades. Si ces prestations devaient s'avérer nécessaires en cours d'études, elles devraient faire l'objet de crédits complémentaires.

LE CHÂTEAU



PARTIES PRENANTES

Le projet de revalorisation du Château de Bertholod inclut les parties prenantes mentionnées dans le mandat de projet qui sont à prendre en compte lors du développement, de la création et de l'implémentation du concept⁶.



ACCÈS ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE

10 minutes⁷

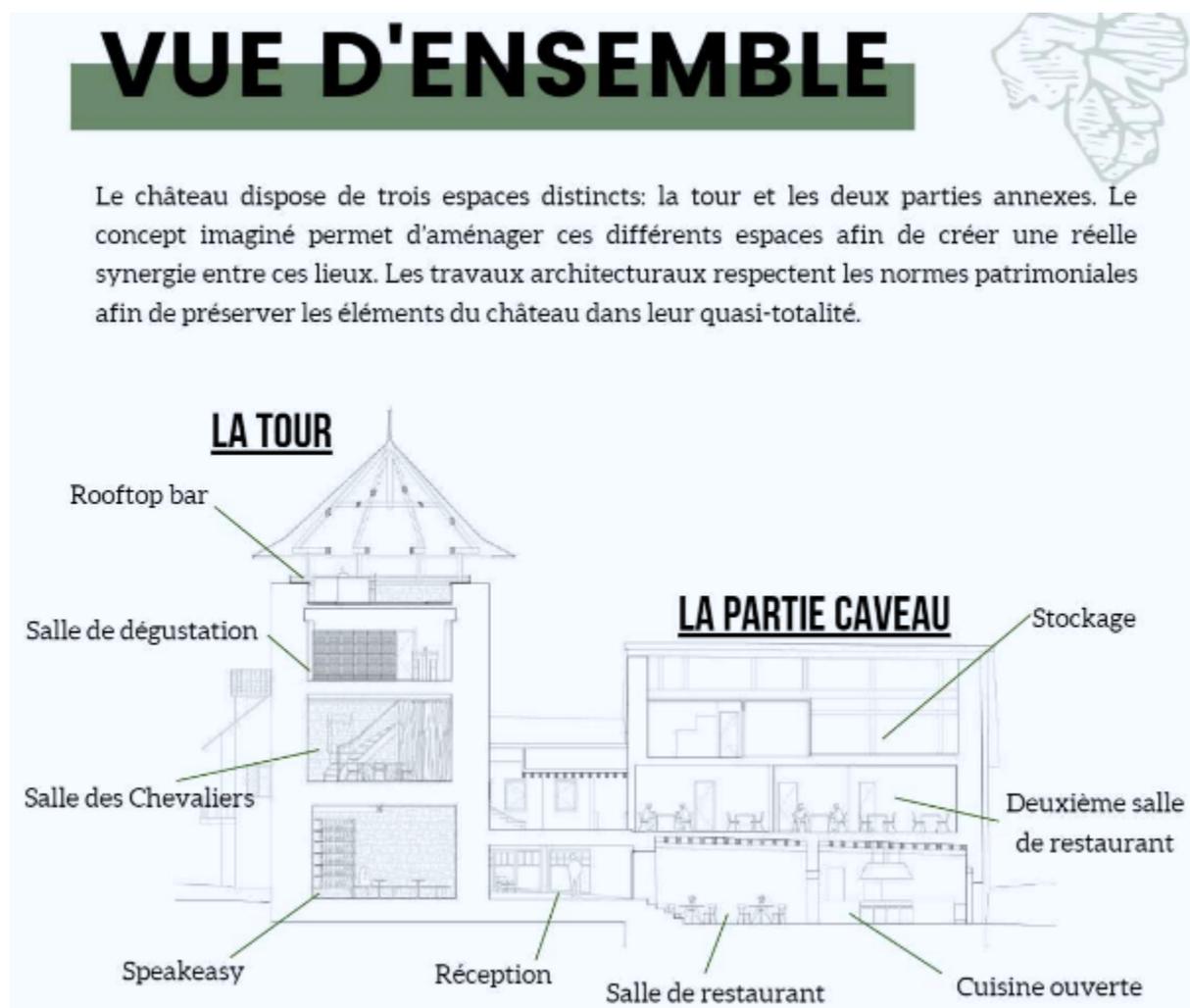


©rapport EHL

Pour le reste la commission est d'avis que l'ensemble des mandats prévus couvrent les besoins du projet. Ces études sont nécessaires pour préciser la nature et l'étendue des travaux à effectuer. La commission s'est toutefois interrogée sur la moins-value que représenterait une étude dans la perspective d'une affectation identique au programme actuel à savoir du logement (2 appartements) et un local de dégustation par rapport à l'affectation imaginée par l'étude EHL. Cette différence a été estimée entre Fr. 75'000.- et Fr. 100'000.- par le Municipal, argumentant que la grande majorité de l'étude est liée à l'intervention sur un bâtiment historique indépendamment de son affectation.

Les éventuelles subventions dont la commune de Payerne pourrait bénéficier sont liées à l'aspect patrimonial du site. L'ordre de grandeur est d'environ 10 à 20% au maximum.

Le devis estimatif du crédit d'études constituant la base du présent préavis est donné ci-après :



24.04.2024

_ac

CFC	Entreprises	Honoraires TTC Étude préliminaire / faisabilité (SIA 2 Phases 31-32)
	Frais d'étude et prestations préliminaires (relevés + étude SBP EHL)	64'516.00 CHF
	Sondages	30'000.00 CHF
291	Architecte DOM architectes associés	290'000.00 CHF
	INGÉNIEURS	129'686.50 CHF
292	Ingénieur civil	57'496.10 CHF
	Maçonneries Kalin & Associés SA (hors rapport hydrogéologique)	49'796.10 CHF
	ETAPPE 1_Diagnostic	22'797.90 CHF
	<ul style="list-style-type: none"> _ Bilan structurel _ Coordination étude hydrogéologique _ Evaluation qualitative de la sécurité sismique <ul style="list-style-type: none"> > Structures porteuses <ul style="list-style-type: none"> Maçonneries Plancher, dalles Balcons Dallages Fondations > Terrain de fondation de la tour et des deux ailes > Murs de soutènement > Réseau EC, EU, drain, fouilles tranchées 	
	ÉTAPE 2_Projet	26'998.20 CHF
	<ul style="list-style-type: none"> _ Prédimensionnement/dimensionnement projet _ Devis travaux +/- 10 % _ Appui développement projet 	
	_ Rapport hydrogéologique (en sus) Non comptabilisé	25'000.00 CHF
	Charpentes Consortium JD ingénieurs	7'700.00 CHF
	ETAPPE 1_Diagnostic	
	<ul style="list-style-type: none"> _ Expertise des planchers et des charpentes 	
	ÉTAPE 2_Projet	
	<ul style="list-style-type: none"> _ Dessin _ Estimation sommaire des coûts de réhabilitation _ Appui développement projet 	
293	Ingénieur électricien Thorson Sar	17'473.25 CHF
	Phase 4.31 Avant-projet SIA 108	4'717.75 CHF
	<ul style="list-style-type: none"> _ Relevé _ Détermination des besoins _ Dessin des plans électriques _ Devis estimatif +/- 15% 	
	Phase 4.32 Projet SIA 108	12'755.50 CHF
	<ul style="list-style-type: none"> _ Affinement/optimisation des besoins _ Mise à jour des plans électriques _ Coordination avec autres mandataires _ Devis estimatif +/- 10% 	
294-296.3	Ingénieur CVCR-Physique Synergiq SA	30'000.00 CHF
	Phase 4.31 Avant-projet SIA 108	
	Phase 4.32 Projet SIA 108	
295	Ingénieur installations sanitaires H. Schumacher Ingénieurs conseil SA	24'717.15 CHF
	Phase 4.31 Avant-projet SIA 108	7'289.75 CHF
	<ul style="list-style-type: none"> _ Relevé _ Détermination des besoins _ Dessin schéma installations 	
	Phase 4.32 Projet SIA 108	17'417.40 CHF
	<ul style="list-style-type: none"> _ Dessin des plans sanitaires _ Coordination avec autres mandataires _ Descriptif détaillé _ Devis des installations per CFC 	
	SPECIALISTES/EXPERTS (selon Code des frais de la construction)	134'682.45 CHF
296.1	Expert AEA RGP Concept	2'186.00 CHF
296.4	Ingénieur en acoustique d'Si ence acoustique SA	5'880.40 CHF
296.7	Historiennes Brigitte Praderwand, Catharina Schmutz, Olga Kirikova	20'500.00 CHF
296.8	Restauration Ate et META	7'025.60 CHF
296.9	Cuisiniste	10'000.00 CHF
297.1	Pierre de taille O'Mar Fawar	2'764.65 CHF
297.2	Maçonneries anciennes Roger Simond	13'866.40 CHF
	Tour Berthoud	5'858.90 CHF
	Maison forte	6'007.50 CHF
	Murs de soutènement extérieurs	0.00 CHF
297.3	Concept lumière Lumière électrique	32'459.40 CHF
	Phase 4.31 Avant-projet SIA 108	4'113.75 CHF
	Phase 4.32 Projet SIA 108	28'315.65 CHF
297.4	Activité, mise en exploitation EHL	40'000.00 CHF
	TOTAL	648'884.85 CHF

Alternatives

Le préavis est orienté selon un choix municipal qui consiste à vérifier et à consolider la faisabilité d'affecter le Château de Bertholod à des fins de promotion de la gastronomie et des vins locaux. La commission a également débattu sur les solutions alternatives à une affectation de promotion, à savoir le maintien d'une activité de logements, l'affectation à d'autre type d'établissement, genre gîte oenotouristique, maison d'hôte, cave à jazz, théâtre, etc. voire encore à une vente de l'ensemble du site.

La commission est toutefois unanimement convaincue que ce bien patrimonial exceptionnel doit rester en main communale. L'étude autorisée par le présent préavis, mettra en avant les risques et les potentiels des lieux et les activités qui pourraient s'y rattacher.

Conclusions

Après avoir débattu de l'ensemble des points précédents, la commission est d'avis que le crédit d'études est justifié. C'est en effet à l'issue de cette étude de projet que les contours plus précis des travaux à effectuer seront identifiés, que les potentiels d'affectations seront précisés et que les coûts associés seront affinés. La commission est ainsi en mesure de conclure de la façon suivante :

Après étude du présent préavis, la commission vous propose à la majorité de ses membres d'accepter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

Vu le préavis 05/2024 de la Municipalité du 28 février 2024 ;
Où le rapport des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 d'autoriser la Municipalité à réaliser l'études de mise en valeur du Château de Bertholod telle que décrite dans le présent préavis pour un montant de Fr. 650'000.- dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions et participations à recevoir ;
- Article 2 d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 650'000.- ;
- Article 3 d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 650'000.- par un prélèvement de Fr. 450'000.- sur le fonds de réserve n°9.282.3310 « Tour Bertholod » et d'amortir le solde sur une durée de 10 ans

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Pour la commission

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Y. Diserens', is written over a light blue rectangular background.

Yves Diserens, président rapporteur