

**COMMUNE DE COSSONAY**  
**Municipalité**

---

**AU CONSEIL COMMUNAL**  
**1304 COSSONAY**

Cossonay, le 8 janvier 2007/frm

**Préavis municipal No 1/2007 concernant un crédit de construction pour la transformation du bâtiment communal du Funiculaire, afin d'y créer un hôtel garni**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Le 20 mars dernier, dans le cadre de la précédente législature, votre Conseil a adopté les conclusions du préavis municipal No 3/2006 par lesquelles la Municipalité fut autorisée à investir une somme de Fr. 95'000.— pour réaliser les études nécessaires à l'élaboration d'un projet d'hôtel dans le bâtiment communal dit "du Funiculaire", situé à côté de la station supérieure de ce chemin-de-fer.

Depuis l'acceptation de ce préavis, les Autorités communales ont été renouvelées et 22 Conseillers communaux actuels sont nouveaux. Afin que chacun possède les mêmes informations de base, nous joignons au présent préavis le préavis municipal No 3/2006 ainsi que le rapport de la commission qui fut chargée de l'étudier.

Dès lors, nous vous communiquons ci-après la suite donnée à ce dossier.

Neuf mois auront été nécessaires à l'élaboration d'un projet dont la présentation nous permet de solliciter de votre Conseil un crédit de construction. Neuf mois durant lesquels les réflexions et les idées émises ont pu modifier certains principes de base contenus dans le préavis 3/2006 ou évoqués par la commission dans son rapport; cette évolution est inhérente à un projet d'une telle ampleur.

La Municipalité s'est entourée de deux personnes qualifiées pour mener à bien les études susmentionnées.

M. Hans Gutscher, architecte, dont le bureau se trouve à Préverenges. Ce dernier fut chargé de toute la partie architecturale, comprenant l'établissement d'un devis et la procédure de mise à l'enquête publique.

M. Pierre-André Michoud, hôtelier à Yverdon-les-Bains et consultant dans ce domaine sous la raison sociale "Hôtellerie & Conseils". M. P.-A. Michoud a réalisé deux études de faisabilité, la première révélant la pertinence de la création d'un hôtel sur la commune de Cossonay, la seconde démontrant la rentabilité du projet et indiquant diverses pistes pour son financement.

MM. H. Gutscher et P.-A. Michoud ont collaboré étroitement tout au long de leurs travaux afin que le projet, sur le plan architectural, soit en adéquation avec les données et déterminations contenues dans les études de faisabilité et financière.

L'exposé ci-après se décompose en 3 points principaux qui dans l'ordre sont :

- La faisabilité et le descriptif du projet hôtelier
- Le projet architectural – l'enquête publique
- La gestion et le financement.

### La faisabilité et le descriptif du projet hôtelier

M. P.-A. Michoud a étudié en détail les structures économiques de la région et leurs besoins en matière d'accueil hôtelier, ainsi que l'attractivité touristique et culinaire de Cossonay et de ses alentours, ceci en regard de l'offre d'hébergement de la région qui est pratiquement nulle.

Il en conclut que les besoins sont réels et que la présence d'un hôtel à Cossonay, de surcroît parfaitement situé, constitue un projet certes ambitieux, mais parfaitement viable. Il doit cependant être lancé, puis promu, par une opération marketing large et efficace auprès des entreprises de la région, des milieux touristiques, des offices du tourisme et des grandes foires commerciales ou autres événements, sportifs par exemple, qui se déroulent régulièrement à Lausanne ou à Genève.

M. P.-A. Michoud a fixé le seuil critique de cet établissement en matière d'hébergement à 32 lits, en deçà duquel la rentabilité serait difficile à atteindre. Il s'agira d'un hôtel de la catégorie 3 étoiles, classé auprès "d'Hôtelleriesuisse", offrant 16 chambres pour une capacité de 32 lits, une pièce pour les petits-déjeuners, une salle de réunion avec bar – carnotset au sous-sol. Quant à la terrasse d'où l'on jouit d'une vue panoramique sur le plateau vaudois, le lac et les Alpes, elle sera bien sûr à disposition des clients de l'hôtel, mais également ouverte au public durant la belle saison, selon un horaire à définir.

Toutes les chambres seront équipées de douches-WC ou bains-WC. Sur le plan technique, il sera proposé le téléphone, la radio, la télévision et une connexion à internet.

Le petit-déjeuner sera proposé sous la forme d'un buffet. Le bar – carnotset situé au sous-sol pourra être visité par les clients de l'hôtel, mais être réservé également pour des rencontres privées ou professionnelles.

L'établissement sera équipé d'un ascenseur, et 16 places de parc situées sur le côté nord de la place du Funiculaire seront réservées à son exploitation.

L'idée générale est de créer un établissement à dimension humaine, offrant un équipement et un service de qualité. Une attention particulière sera portée aux relations entre la clientèle et le personnel afin d'offrir une ambiance chaleureuse.

### Le projet architectural

La transformation du bâtiment du Funiculaire en hôtel garni comprend la rénovation et l'adaptation de l'immeuble existant. Il est aussi prévu un agrandissement, d'une part par l'adjonction de constructions légères du côté de l'entrée principale et de la sortie sur la terrasse-jardin et d'autre part par la création de quatre chambres sous la terrasse existante. Les chambres d'hôtel aménagées dans le bâtiment ainsi transformé et agrandi profiteront, pour leur majeure partie, de la très belle vue déjà évoquée ci-dessus.

Le bâtiment actuel, construit à la fin du XIXe siècle, est porté à l'inventaire des bâtiments protégés avec la note 3 au recensement architectural du canton de Vaud. Il sera ainsi conservé et rénové dans le respect de sa valeur architecturale. Certaines interventions tardives, comme notamment l'obturation d'anciennes fenêtres ou la création désordonnée de nouvelles ouvertures en façade seront corrigées. Les façades seront réparées et ravalées; les toitures seront dotées d'une ventilation correcte entre tuiles et sous-couverture, d'autant plus importante que les combles seront isolés et aménagés en chambres d'hôtel.

Pour le surplus, nous vous invitons à consulter les plans annexés au présent préavis.

L'enquête publique concernant ce projet a été ouverte auprès du greffe municipal du 6 au 26 octobre 2006. Elle a suscité une opposition et quelques remarques ou demandes d'informations complémentaires. Leurs auteurs ont été reçus par la Municipalité et tous ont obtenu satisfaction; l'opposition susmentionnée a été retirée. Toutefois, dans le cadre des négociations, la Municipalité a accepté de supprimer la terrasse prévue sur le côté ouest de l'immeuble, soit sur la place du Funiculaire.

Le coût des travaux est devisé comme suit :

1.	Travaux préparatoires	Fr.	54'000.--	1,9 %
2.	Bâtiment	Fr.	2'299'000.--	82,1 %
3.	Aménagements extérieurs	Fr.	88'000.--	3,2 %
4.	Frais secondaires	Fr.	209'000.--	7,5 %
5.	Ameublement et décoration	Fr.	150'000.--	5,3 %
	TOTAL	Fr.	2'800'000.--	100 %

### La gestion et le financement

L'ouverture de l'hôtel est prévue pour le début du mois de mars 2008.

Dans le cadre de son budget prévisionnel, M. P.-A. Michoud a fixé le prix des chambres entre Fr. 180.— et Fr. 190.— pour une occupation double et entre Fr. 140.— et Fr. 150.— pour une occupation simple. Ces prix s'entendent par nuit, incluant le service, la TVA et le petit-déjeuner; ils sont basés sur les prix demandés actuellement dans les établissements offrant des prestations identiques.

En résumé les résultats suivants sont planifiés.

		2008 10 mois	2009	2010	2011
Taux d'occupation	%	42.92	56.67	60.92	64.08
Chiffre d'affaires	Fr.	408'331.--	541'089.--	623'356.--	662'123.--
Bénéfice net	Fr.	31'660.--	- 6'032.--	15'212.--	20'671.--

De manière générale, nous espérons chaque année une augmentation du volume d'affaires et de la rentabilité de l'exploitation. L'établissement ayant pris son assise dans la région, ces augmentations sont réalistes.

A la tête de l'établissement nous trouverons un directeur (salarié) ou un gérant (indépendant). Le choix entre ces 2 solutions est du ressort du pouvoir exécutif; la Municipalité estime qu'il est prématuré de prendre une décision à ce sujet.

Le coût de cette réalisation se monte à Fr. 2'800'000.--. Dans un premier temps, la Municipalité se propose de solliciter l'accord de votre Conseil pour recevoir une autorisation d'emprunt du même montant. Puis, au cours des prochains mois, elle intensifiera les contacts déjà établis avec un nombre important de chefs d'entreprises situées dans la région, afin de les intéresser à ce futur hôtel; le but de ces démarches étant d'obtenir de leur part une garantie quant au recours à cet hôtel dans le cadre de leur entreprise, un investissement à fonds perdus, ou encore des prêts sans intérêt qui seront précieux au cours des premières années d'exploitation. En contrepartie, un tarif préférentiel sera accordé aux clients envoyés par ces mêmes entreprises, sur la base de contrats qu'il y aura lieu d'établir.

Bien qu'optimistes quant aux résultats de ces tractations, il est trop tôt pour vous en donner des chiffres crédibles.

### Conclusions

La réalisation d'un établissement public dans ce bâtiment, qui abrita durant de très nombreuses années le "Buffet du Funiculaire", est un juste retour aux sources dans le respect de l'histoire et des bâtisseurs de l'époque.

La présence d'un hôtel 3 étoiles à Cossonay constituera un formidable outil de promotion pour toute la région, ainsi qu'un apport non négligeable pour la vitalité de ses commerces et entreprises. Elle comblera une lacune, souvent dénoncée, de l'équipement public de notre commune.

Bien qu'importante, la charge financière au niveau de l'investissement de base et de l'exploitation est admissible pour notre communauté, cet hôtel devenant rapidement rentable.

La commission chargée d'étudier ce préavis est convoquée par la Municipalité pour une première séance, le **lundi 29 janvier 2007 à 19.00 h.** au bâtiment administratif.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter les conclusions suivantes :

## CONCLUSIONS

### LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 1/2007 concernant un crédit de construction pour la transformation du bâtiment communal du Funiculaire, afin d'y créer un hôtel garni
- Ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

### DECIDE

d'autoriser la Municipalité à :

- Rénover, transformer et agrandir le bâtiment communal du Funiculaire pour y créer un hôtel garni.
- Financer le coût brut des travaux, estimés à Fr. 2'800'000.—, par un emprunt correspondant aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier.
- Porter la valeur de ces travaux à l'actif du bilan et l'amortir sur une période de 30 ans au plus.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

G. Rime

C. Pouly

Annexes : plans du projet  
Préavis municipal No 3/2006 et rapport de la commission

Délégués municipaux : M. Georges RIME, Syndic  
Mme Nicole BAUDET, Municipale