

Rapport de la commission chargée  
d'étudier le préavis municipal relatif à  
une demande de crédit de Fr.  
1'298'000.- pour la création de l'hôtel  
de la Concorde

---

Vallorbe, le 4 février 2018

Au Conseil communal de et à  
1337 Vallorbe

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Mesdames Line-Claude Magnenat, rapporteur, Glawdys Monin, Présidente, Véronique Teuscher, de Messieurs Hubert Bally, Bernard Haldemann, Alain Kolly, Luc Neuschwander et Christophe Vallotton, s'est rendue sur place le 26 septembre 2018 et a terminé sa séance dans la salle de la municipalité. La Commission s'est réunie ensuite à cinq reprises, les 10 et 31 octobre, le 21 novembre, le 4 décembre et le 9 janvier 2019. Messieurs Hubert Bally, Bernard Haldemann et Luc Neuschwander étaient excusés pour la séance du 10 octobre, Monsieur Hubert Bally était excusé pour la séance du 31 octobre et du 4 décembre et Monsieur Christophe Vallotton était excusé pour la séance du 9 janvier. La séance du 4 décembre a été demandée par la Municipalité (MM. Costantini et Schwerzmann) pour complément d'informations.

Monsieur le Syndic Stéphane Costantini a répondu à de très nombreuses questions, nous a fait visiter les lieux et nous a montré les plans du projet hôtel de la Concorde, nous l'en remercions.

Lors de la visite du bâtiment, la commission a pu se rendre compte de l'état des lieux et des possibilités de transformations éventuelles. Seuls les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont été visités, le rez de chaussée étant encore loué. Nous n'avons pas vu l'état du sous-sol.

Ce bâtiment bicentenaire a subi quelques transformations mineures en 1926, 1951 et 1971. Depuis cette date, aucun entretien ou rénovation n'ont été fait. L'ancienne fromagerie a fermé en 1994 (la dissolution de la société de laiterie la Concorde a été prononcée en 2011). Depuis fin 2009, l'appartement est vide et une partie des locaux du rez-de-chaussée ont été loués au brasseur local.

Après renseignements donné à la Municipalité par la DGIP (Direction générales des immeubles et du patrimoine de l'état de Vaud), le bâtiment est répertorié depuis 1977 dans le quartier protégé des Grandes Forges et sa destruction complète ou partielle serait probablement refusée.

Sur les plans de l'hôtel, l'entrée de l'établissement se trouverait sous l'arcade face à la rivière. Le rez-de-chaussée serait occupé par la réception et une chambre pour personne à mobilité réduite avec salle de bain adéquate. Un escalier intérieur serait créé pour desservir les deux étages de 3 chambres avec salle de bain, soit 6 chambres, dont la surface varie de 11 à 13m<sup>2</sup>. Il n'y aura pas de chambre communicante ou familiale.

Pour les futurs clients les repas pourraient être pris dans les restaurants et boulangeries de la place. Après réfection des plans, une salle au rez-de-chaussée a été ajoutée et pourraient être utilisée au bon vouloir du gérant pour servir des petits déjeuners. Tout le mobilier serait à la charge des futurs gérants. Le sous-sol deviendrait le vide-sanitaire.

A l'extérieur, l'escalier serait détruit pour ne garder que le balcon. La marquise quant à elle serait rénovée. Les deux places extérieures avant et après l'hôtel seraient refaites dans le cadre du réaménagement de la rue de Pontarlier - bas de la Grand-Rue. Un local à vélo fermé serait créé pour les clients de l'hôtel dans les anciennes toilettes publiques sous la route de Pontarlier.

L'hôtel serait mis en gérance privée sur le même modèle que l'Auberge Communale et le loyer serait perçu sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires (base tarification Gastro-Vaud) sans toutefois rechercher la rentabilité. Une réévaluation serait faite régulièrement. Cette gérance serait mise au concours.

Le prix des chambres serait fixé par le/la gérant(e) selon un standard de l'Office du Tourisme (OT).

La mise à l'enquête a été faite avant le dépôt du dit préavis afin de tenir compte d'éventuelles demandes particulières de l'Etat.

La commission a par contre beaucoup de mal à se projeter sur le devenir de ce bâtiment, sur son état actuel, sur le rôle de la commune d'investir dans un établissement hôtelier ainsi que sur les coûts d'investissement. Pour tous les membres de la commission, la nécessité d'avoir un établissement hôtelier dans la commune est une évidence.

Dans son rapport annuel N° 240/10 du 10 mai 2010, la Commission de Gestion (CG) a qualifié l'état général du bâtiment de « très mauvais » et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage « d'insalubre » ; que travaux très lourds et coûteux devaient être entrepris pour une nouvelle location. La CG était d'ailleurs favorable à la démolition du bâtiment et émettait le vœu qu'un préavis sur le devenir de cet immeuble soit déposé avant la fin de la législature 2011-2016.

Selon le préavis 10/18, un assainissement total du bâtiment est prévu pour un montant de CHF 1'298'000.- et serait mis en gérance privée dès la fin des travaux. Les plans et détail des travaux ayant été mis à disposition de la commission, nous nous devons de relever plusieurs points importants :

- Le sous-sol serait utilisé comme vide sanitaire avec une seule trappe afin d'y accéder. Aucune possibilité de stockage ou d'utiliser le volume et la surface existante. De plus, lors de grandes eaux, il n'est pas à exclure que ce volume puisse être inondé et rien n'a été prévu afin d'y remédier.
- Aucune expertise des murs n'a été faite.
- Un passage coté rivière serait créé, ce qui diminue d'environ  $\frac{1}{4}$  la surface utilisable du rez-de-chaussée.
- Les pavés et bancs (côté Musée) sont à refaire. Des trous et des pavés enfoncés d'une quinzaine de centimètre déforme cette jolie petite place. Il est prévu de refaire tout l'accès. Les coûts sont prévus dans le futur plan de quartier.
- Le prix de location de cet hôtel serait établi selon la tarification de Gastro-Vaud basée sur le chiffre d'affaire. Cependant, au vu du montant de l'investissement, aucune rentabilité n'est prévue.

Il ne faut pas oublier aussi les autres possibilités d'hébergement sur la commune. Une en particulier nous vient à l'esprit : l'auberge pour tous, qui reçoit également une subvention communale. Malgré les dires de la municipalité, la commission pense qu'un hôtel de cette gamme rentre en concurrence avec celle-ci. En effet, l'auberge pour tous propose également des chambres à 2 ou 3 lits.

Est-ce bien le rôle de la commune d'investir afin de palier à un problème hôtelier ?

La commission pense qu'il serait intéressant de nommer une commission Adhoc avant de se lancer dans un investissement conséquent dans un bâtiment délabré, afin d'évaluer les possibilités hôtelières dans notre commune avec tous les acteurs locaux (Municipalité, Conseil Communal, associations et sites touristiques, auberge pour tous, B&B, etc...) et de discuter des opportunités de partenariat en commun. Avons-nous ou connaissons-nous l'intérêt que pourrait avoir une personne ou un groupe hôtelier de s'établir dans notre localité ?

Il semblerait plus évident, dans un quartier historique et protégé de notre village, d'utiliser ce bâtiment pour y implanter par exemple une extension du musée du fer (ou du quartier des Granges-Forges), des appartements, une ou deux salles à louer ou même un magasin de produits (avec la place du marché) plutôt qu'un hôtel.

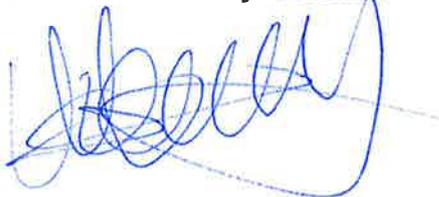
La commission a éprouvé le sentiment que lors du dépôt du préavis et le début des séances tout était déjà ficelé : l'architecte, le devenir du bâtiment, la mise à l'enquête, le futur tenancier, et même la publicité du futur hôtel dans les journaux régionaux.

Au vu de ce qui précède, la commission vous recommande à la majorité de ses membres, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de rejeter la demande de crédit de 1'298'000.- pour la création de l'hôtel de la Concorde.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

*Pour la commission :*

La présidente : Glawdys Monnin



Le rapporteur : Line-Claude Magnenat

