



Commune de Cossonay



PREAVIS N° 01/2026 AU CONSEIL COMMUNAL

—
Acquisition Villa Sartoris

Commune de Cossonay

le 2 février 2026 / bab

<u>1. OBJET DU PRÉAVIS</u>	3
<u>2. PRÉAMBULE</u>	3
<u>3. DESCRIPTION DE L'OBJET</u>	4
<u>3.1 SITUATION</u>	4
<u>3.2 IMMEUBLE D'HABITATION ECA 1005</u>	5
<u>4. PROJET D'ACQUISITION</u>	11
<u>5. UN PROJET EN 2 ETAPES</u>	11
<u>6. COÛTS ESTIMATIFS DES TRAVAUX</u>	12
<u>6.1 PREMIÈRE ÉTAPE</u>	12
<u>6.2 FRAIS DE NOTAIRE</u>	12
<u>6.3 DEUXIÈME ÉTAPE</u>	12
<u>7. TABLEAU DE LA BOURSE</u>	143
<u>8. CONCLUSIONS</u>	14



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal en vue de l'acquisition de la Villa Sartoris, ancienne maison bourgeoise datant de 1720, sise rue des Bons Enfants 11 sur la parcelle n° 44, pour un prix d'achat de CHF 1.3 mio. Le but est, en principe, de transformer le bâtiment en objet de rendement mixte (résidentiel, commercial, bureaux).

L'acquisition d'immeubles fait partie des attributions du Conseil communal. Ce dernier a accordé à la Municipalité, en acceptant le préavis 09/2021, une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite de CHF 200'000.- (art. 4, ch. 6 Loi sur les communes). Le prix dépassant cette limite, la transaction requiert le dépôt d'un préavis auprès de l'organe délibérant.

2. PRÉAMBULE

Le bâtiment a été construit en 1720. Son dernier occupant, l'architecte italien de renom, Alberto Sartoris, docteur honoris causa nommé par l'EPFL, y a habité jusqu'à son décès en mars 1998 et, au passage, lui a laissé son nom connu d'aujourd'hui. Sans enfants, Alberto Sartoris a fait don de la maison à la Confédération, plus particulièrement à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Cette dernière l'a utilisée comme lieu de stockage de ses archives, mais sans jamais vraiment l'exploiter. Le bâtiment n'est plus habité depuis près de 30 ans. En 2024, l'EPFL l'a mis en vente pour un prix de CHF 2.6 mio.

Le bâtiment étant idéalement situé au centre de la localité, la Municipalité s'est intéressée à son acquisition. Dans ce cadre, avec l'accord de l'EPFL, mandat a été donné en automne 2024 à la société experte en analyses immobilières Vago Mattenberger afin de procéder à une estimation du bien. Après une étude approfondie, la valeur vénale de celui-ci a été estimée à la moitié du prix souhaité, à savoir CHF 1.3 mio.

Des négociations ont ensuite été menées avec l'EPFL, qui, après de longues tractations, a accepté de céder l'immeuble au montant proposé par la Commune.



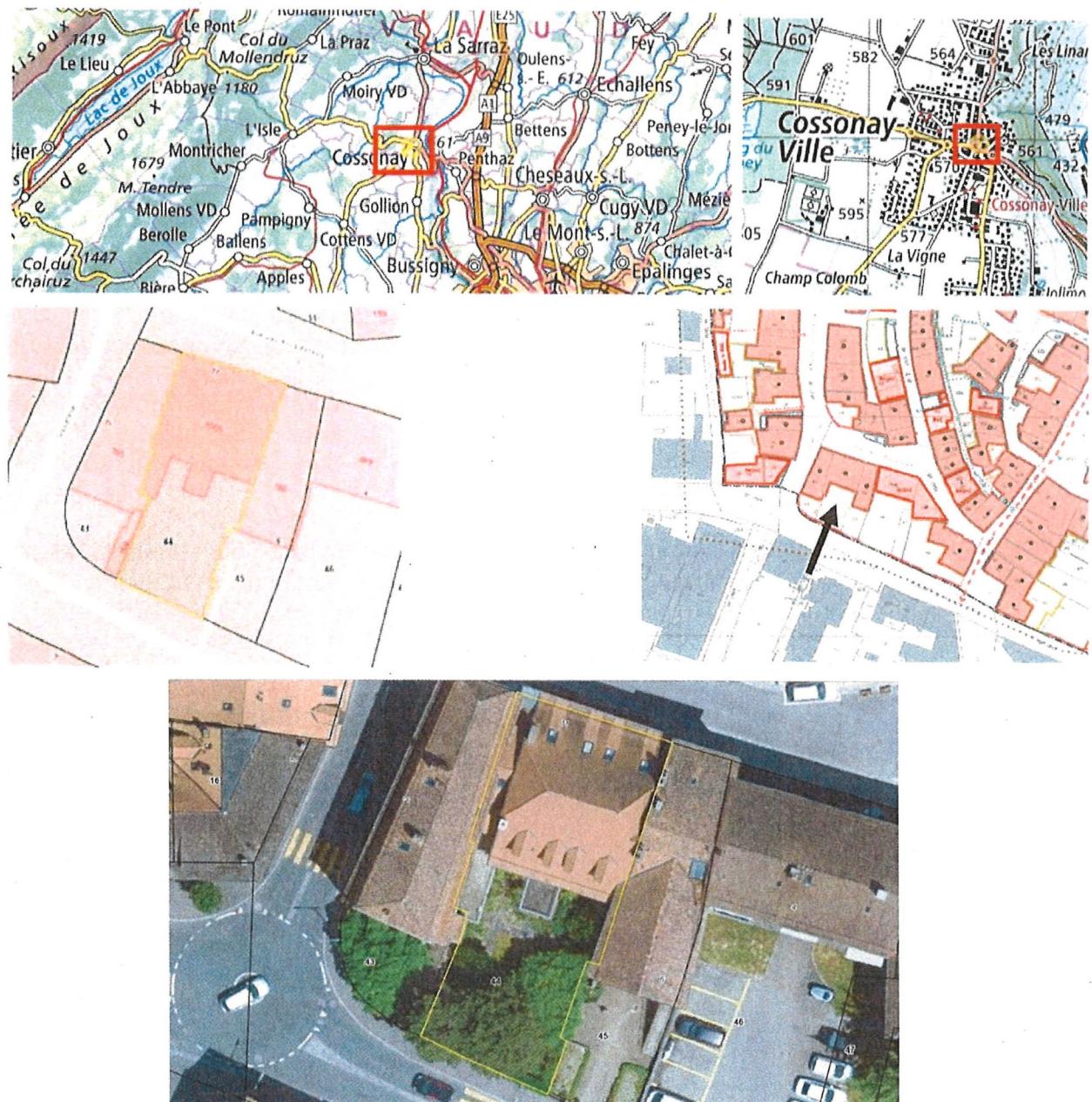
3. DESCRIPTION DE L'OBJET

3.1 Situation

La parcelle n° 44 de forme rectangulaire est située rue des Bons Enfants 11, au centre de la localité, en vis-à-vis direct de l'administration communale, à proximité des principales commodités et en bordure de route. Une seconde entrée de plain-pied est existante, côté rue des Etangs.

La propriété d'une surface totale de 476 m², partagée entre 253 m² d'habitation (ECA n° 1005) et 223 m² de jardin, accueille une ancienne maison bourgeoise datant de 1720.

Facile d'accès, directement par le domaine public de la rue des Etangs au Sud ou de la rue des Bons Enfants au Nord, la bâtie est contiguë en façades Est et Ouest avec un dégagement sur les aménagements du bien-fonds et les bâtiments voisins.



3.2 Immeuble d'habitation ECA 1005

Il s'agit d'une maison bourgeoise du XVIII siècle, recensée en note 3 au recensement architectural du Canton de Vaud, utilisée auparavant par l'EPFL comme lieu d'archivage de documents. Actuellement, le bâtiment est vide.

Villa Sartoris

Emplacement : Cossonay, rue des Bons Enfants 11

Année de construction : 1720

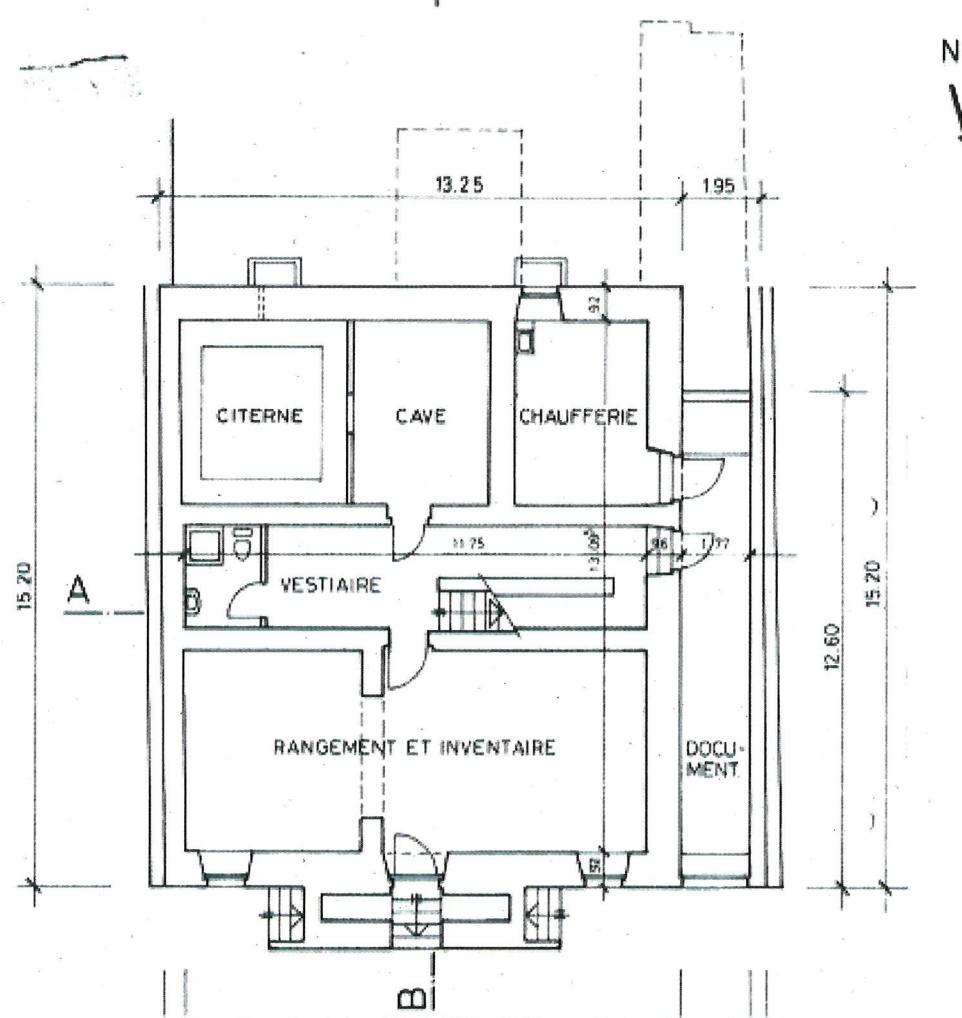
Description volumique :	surface (m2)	hauteur (m)	volume (m3)
Rez. inf :	logements	234	3
Rez. sup :	logements	234	3
	véranda buanderie	25	3
1 ^{er} étage :	logements	234	3
Combles :	bureaux	234	4
TOTAL :	961		3'117



Distribution

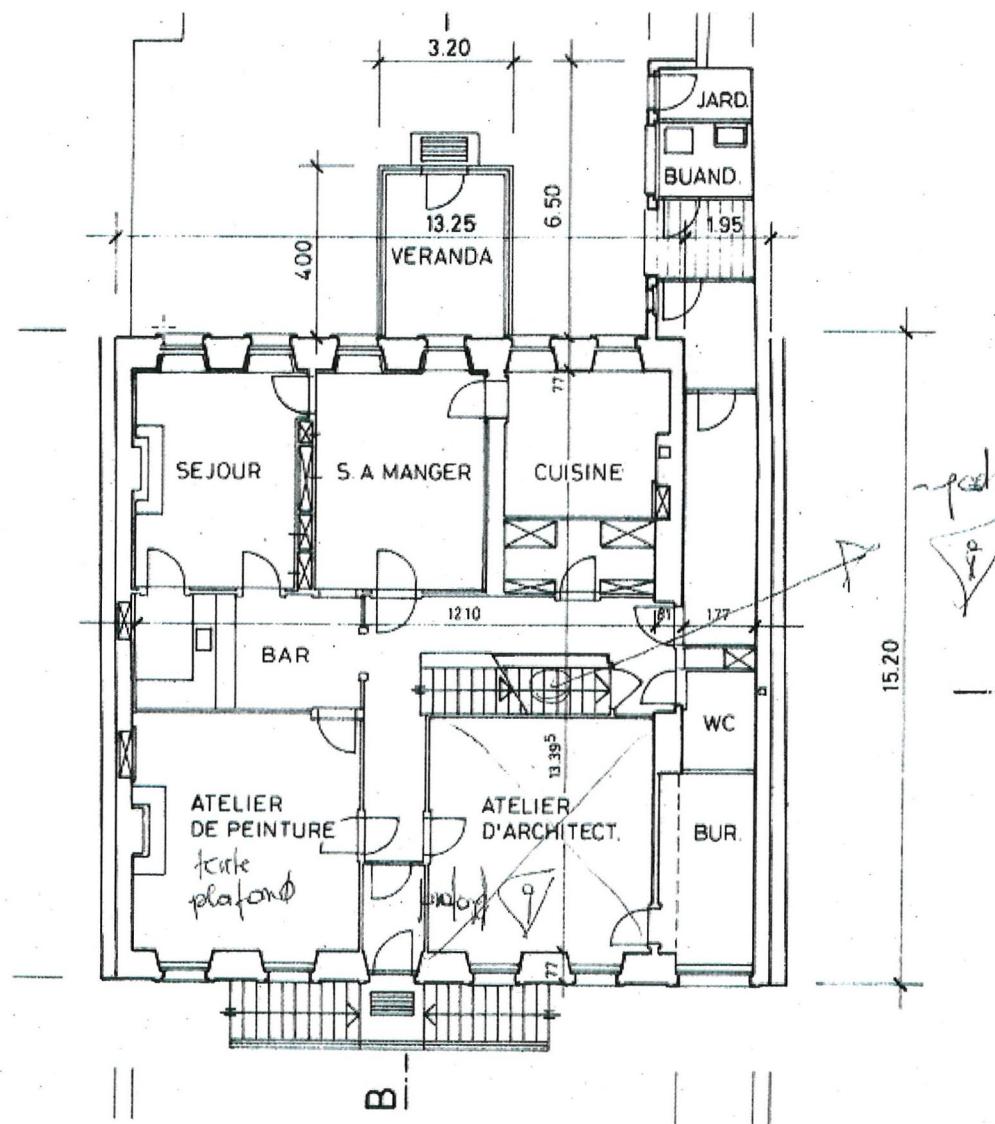
Sous-sol / rez. inférieur

Locaux de stockage ajourés par de petites ouvertures en façade Nord. Cave, locaux techniques, local WC enterrés au Sud.



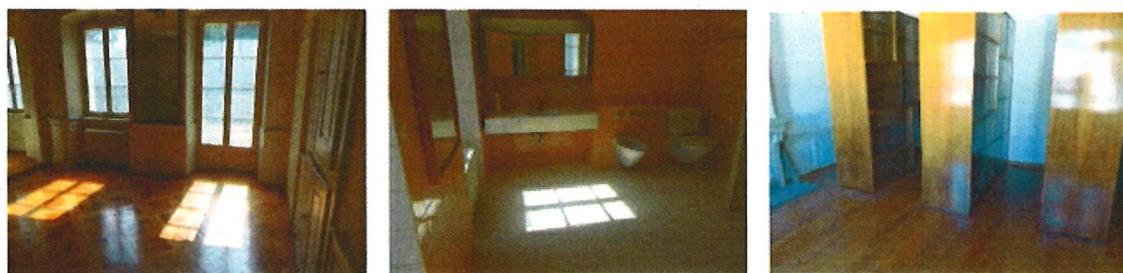
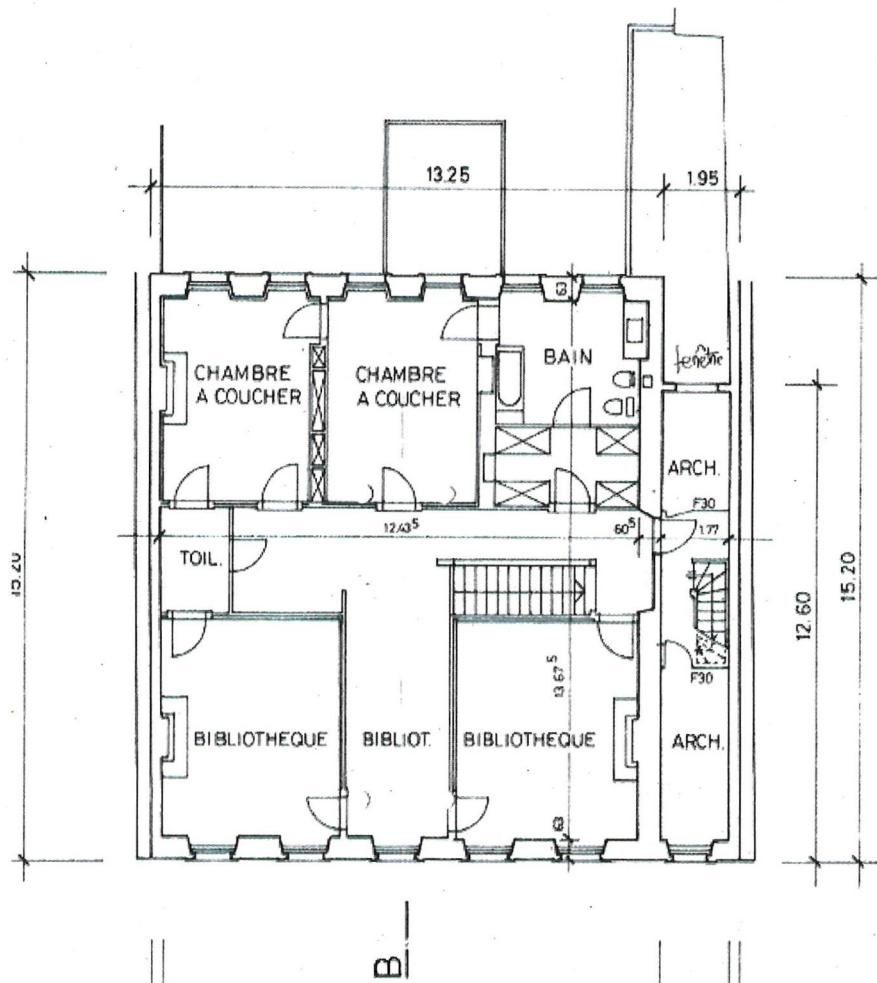
Rez. supérieur

Entrée principale au Nord donnant sur un couloir desservant plusieurs pièces, dont une cuisine. Véranda au Sud donnant sur un jardin.



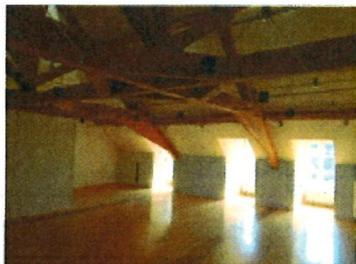
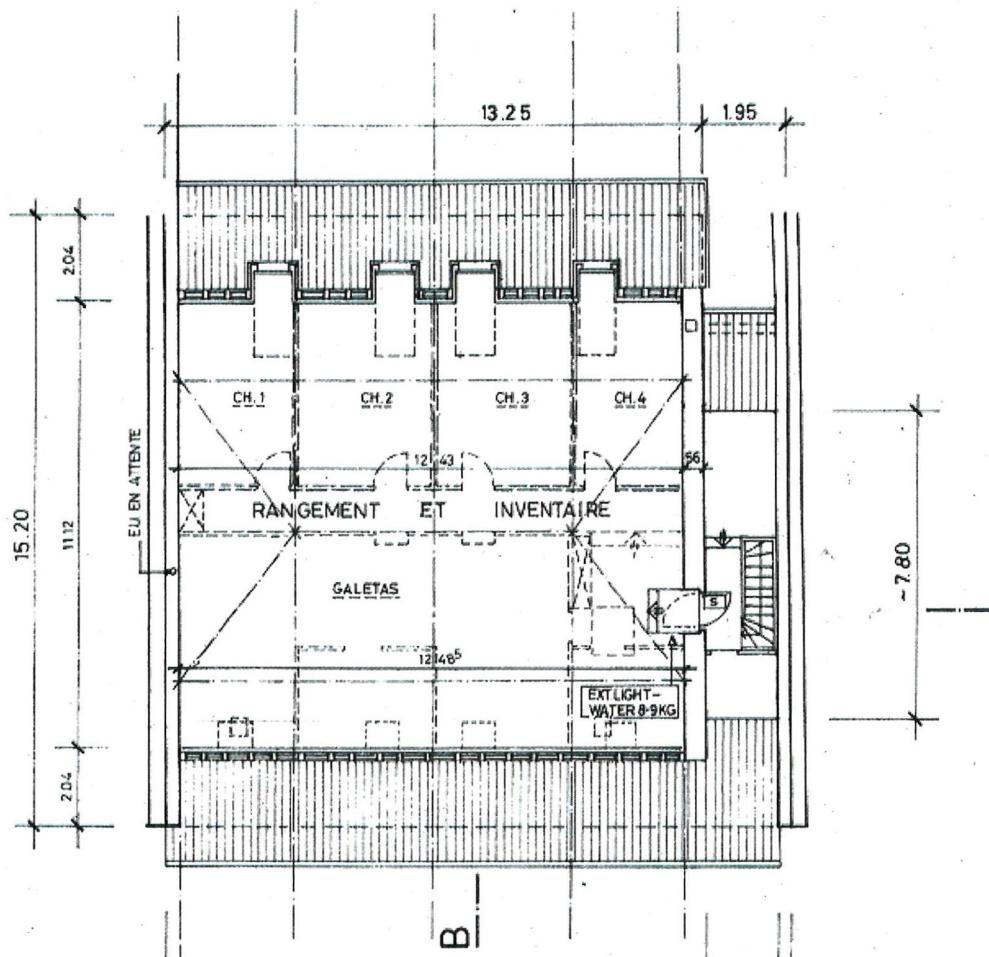
1er étage

Couloir central desservant plusieurs pièces qui faisaient autrefois office de chambres, bibliothèque, etc. et une grande salle de bains au Sud-Ouest.



Combles

Vaste espace aménagé probablement en 2010 avec poutraisons apparentes faisant office de lieu d'exposition avec local WC également.



Aménagements extérieurs

Jardin d'agrément arborisé avec un portail côté Sud (rue des Etangs).



Qualité architecturale

Fonctionnalité : d'époque. A revoir dans le cadre d'une mise en valeur.

Cohérence avec l'environnement : bonne.

Matériaux et confort

Structure : En maçonnerie de pierres. Niveaux par plancher.

Façades : Crépies, ponctuellement blocs de pierres apparentes.

Fenêtres : Simple vitrage sur châssis en bois d'époque. Double vitrage aux combles.
Obscurcissements par volets en bois d'époque.

Chauffage : Chaudière à mazout datant de 2007. Diffusion de la chaleur par radiateurs dotés de vannes anciennes (hormis pour les combles).

Confort sanitaire : Plusieurs locaux sanitaires entre le sous-sol et les combles.

Equipements spécifiques : Nombreuses cheminées d'agrément dans la plupart des pièces.

Etat d'entretien

La propriété offre des surfaces et volumes généreux. Toutefois, le bâtiment n'a pas été entretenu ; il est globalement vétuste et obsolète. En outre, la fonctionnalité ne répond pas aux besoins d'aujourd'hui. Une transformation globale est à entreprendre afin de réhabiliter la propriété en bâtiment de rendement mixte.

Contraintes architecturales

S'agissant d'un bâtiment répertorié en note 3 au recensement architectural du Canton de Vaud, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), Direction monuments et sites, a d'ores et déjà été approchée concernant la valeur historique de la demeure, respectivement les contraintes qui y sont liées.



4. PROJET D'ACQUISITION

La Municipalité estime que l'acquisition de la Villa Sartoris est une réelle opportunité à saisir. L'achat de la propriété permettrait de valoriser le portefeuille immobilier de la Commune de manière significative. Sa situation centrale, sa valeur patrimoniale, ses volumes généreux en font un objet unique.

L'idée de la Municipalité est de transformer le bâtiment en un objet de rendement mixte (résidentiel, commercial, bureaux). A ce stade, il est prévu que le rez-de-chaussée et le 1er étage soient dédiés à de l'activité commerciale, compatible avec les dispositions du Plan partiel d'affectation « Vieille Ville ». Quant aux combles, ils pourraient accueillir du logement. Cela permettra de générer des revenus locatifs, particulièrement intéressants pour la Commune, car ils ne sont pas pris en compte pour l'établissement des montants des contributions à la cohésion sociale et à la péréquation intercommunale. Ces revenus resteront dès lors intégralement acquis à la Commune. Par ailleurs, le placement de cet immeuble dans le patrimoine financier de la Commune permettra de ne pas procéder à un amortissement.

5. UN PROJET EN 2 ETAPES

Le projet nécessitera des travaux de transformation importants, dont l'exécution est prévue en deux étapes distinctes. La première prévoit une remise en état des locaux actuels, moyennant quelques interventions raisonnables, mais indispensables, permettant une utilisation temporaire des locaux.

En effet, la Commune a été approchée par la Caisse d'Epargne de Cossonay (CEDC). Celle-ci a initié un projet de transformation de ses propres locaux et, dans ce cadre, elle est à la recherche de bureaux pour ses collaborateurs pendant toute la durée du chantier, soit environ deux ans, et ce dès l'automne prochain.

En cas d'acceptation du présent préavis par votre Conseil, la Municipalité constituera un dossier des travaux à prévoir en vue de l'installation de la CEDC. Dits travaux seront limités à une réfection simple du rez supérieur et du 1er étage ainsi que des fenêtres. Néanmoins, certains travaux seront définitifs comme le remplacement des fenêtres ainsi que la création de WC.

Le loyer sera défini en prenant en considération le montant des travaux non définitifs réalisés pour accueillir la CEDC. A ce jour, une première discussion a eu lieu. Le montant projeté sera d'environ CHF 60'000.- par année.

La durée d'occupation actuellement prévue laissera le temps à la Municipalité d'étudier le projet de réhabilitation globale de la Villa Sartoris. Ce projet fera l'objet, en temps voulu, d'un nouveau préavis à soumettre à votre autorité.



6. COÛTS ESTIMATIFS DES TRAVAUX

6.1 Première étape

Travaux définitifs :	CHF 191'000.-
Fenêtres :	CHF 75'000.-
Remplacement des fenêtres du rez. sup. et 1 ^{er} étage	
Portes :	CHF 60'000.-
Remplacement des portes d'entrée	
Remplacement des portes du rez. sup.	
Sanitaire :	CHF 30'000.-
Création de 2x2 WC au rez. sup. & 1er étage.	
Serrurerie :	CHF 20'000.-
Réfection complète de la verrière métallique	
Etanchéité	CHF 6'000.-
Toit plat verrière métallique	
Travaux de réfection de minime importance :	CHF 116'000.-
Sols :	CHF 25'000.-
Ponçage et vernissage des parquets	
Murs et plafonds :	CHF 65'000.-
Lessivage, ponçage, peinture	
Électricité :	CHF 20'000.-
Prises murales, luminaires et divers	
Chauffage :	CHF 6'000.-
Révision, petite réparation et mise en service	
Divers et imprévu (30% arrondi)	CHF 93'000.-
Réserve pour imprévu durant les travaux	
Total :	CHF 400'000.-

Il est à noter que les divers travaux propres à l'utilisation de la CEDC pour ses activités seront à sa charge.

6.2 Frais de Notaire

Selon renseignement pris auprès de la notaire mandatée par l'EPFL, les frais liés à l'acquisition de la Villa Sartoris seront de 5%, à savoir CHF 65'000.-. Ce montant, qui inclut les droits de mutation, sera à charge de la Commune et ajouté au prix d'achat.

6.3 Deuxième étape

Les estimations pour la rénovation complète de l'objet n'ont pas été entamées à ce jour. Cependant, une estimation globale basée sur un montant forfaitaire relative aux nombres de m³ de l'objet à rénover a été calculée. Elle s'élève à environ CHF 1'800'000.-. Ce montant est indicatif et est sujet à une variation de +/- 30%.



7. Tableau de la bourse

Préavis n°	01/2026	Montant	CHF 1 765 000,00
Objet du préavis	Acquisition Villa Sartoris		
Estimation financière nette			1 765 000
Coûts totaux			1 765 000
Participations de tiers			0
Subventions			0
Liquidités et Plafond d'endettement			
Plafond d'endettement 2021-2026			60 000 000
Liquidités avant préavis	31.12.2025		6 639 698
Emprunts avant Préavis	31.12.2025		18 316 716
Dépenses restantes sur les préavis en cours acceptés par le Conseil communal			17 702 313
Disponible à ce jour			30 620 670
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement			1 765 000
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			3 845 000
- PM 25-2025 - Rénovation électrique et énergétique du Collège du PAM 1		3 800 000	
- PM 30-2025 - Demande d'un crédit d'étude relatif à l'extension du parking dans la zone « En Marche »		45 000	
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			5 610 000
Solde disponible à ce jour incluant les demandes de crédit d'investissement en cours			25 010 670
Impact estimé sur le compte fonctionnement	N° compte MCH2	Année	CHF
Charges financières		1,5% par an	1 765 000
Revenus locatifs (initiaux)		par an	60 000
			33 525
			-26 475
			60 000



8. CONCLUSIONS

L'acquisition de la Villa Sartoris par la Commune représente une véritable opportunité immobilière. Sa valeur patrimoniale est incontestable et la perspective de valorisation du parc immobilier de la Commune représente un atout très attractif. Par ailleurs, les conditions de vente négociées et acceptées par l'EPFL sont très intéressantes. Ils représentent une chance à saisir.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal N° 01/2026 relatif à l'acquisition de la Villa Sartoris ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

- D'accepter le préavis municipal N° 01/2026 relatif à l'acquisition de la Villa Sartoris ;
- D'autoriser la Municipalité à acquérir la Villa Sartoris, sise rue des Bons Enfants 11, pour un montant de CHF 1'300'000.- ;
- De prendre acte que les frais de notaire liés à cette transaction s'élèvent à CHF 65'000.- ;
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre des travaux de rénovation pour un montant de CHF 400'000.-
- D'octroyer à la Municipalité un crédit d'un montant de CHF 1'765'000.- ;
- De prélever ce montant sur les liquidités ordinaires ou de l'emprunter aux meilleures conditions du marché ;
- D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

Adopté par la Municipalité le 2 février 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique
V. Induni



La Secrétaire adjointe
T. Favre

Délégués municipaux : Mme Valérie Induni, Syndique, M. Joachim Cretegny, Municipal

La date de rencontre avec la commission chargée d'étudier ce préavis est fixée au mardi 10 février à 18h30.



Commune
de Cossy-Nay