

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES (CoFin)

concernant le préavis de la Municipalité n° 10/2026 : Planification et réalisation (phases SIA 21 à 53) d'un projet de construction sur la parcelle no 588 (route de Berne) –
Demande d'un crédit

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La CoFin, composée de Madame Paola Pache, Messieurs Corentin Binamé, Michael Crottaz, Yves Fauth, Richard Golay, Fabien Loi Zedda, Marc Veraguth et votre président rapporteur, a étudié le préavis municipal no 10/2026 lors de sa séance du 21 avril 2026. Monsieur Paul Habfast était excusé et non remplacé.

Madame Brigitte Crottaz, Municipale, Monsieur Romuald Ntennou, chef du service des finances, Monsieur Frédéric Benizet, adjoint au chef de service de l'urbanisme, représentaient la Municipalité.

Informations préalables

Madame Crottaz présente le préavis qui s'inscrit dans le cadre de la nouvelle politique de création d'un patrimoine financier pour la Commune.

Monsieur Ntennou rappelle les enjeux liés au développement du patrimoine financier à savoir la possibilité à terme de générer avec un propre patrimoine financier des revenus récurrents.

Monsieur Benitez remet un plan financier à 30 ans en relation avec le développement immobilier prévu (voir document en annexe).

La Municipalité demande un crédit de 1'284'000.-. Le montant du crédit est plus faible que celui du préavis non 09/2026, malgré que la parcelle soit plus grande, parce que le présent préavis ne traite que la première phase du projet à savoir la construction d'un bâtiment unique pouvant accueillir les locaux du CMS et des bureaux pour l'EMS la Girarde. Mme Crottaz précise que le déplacement des bureaux de l'EMS La Girarde permettra de créer 12 nouveaux lits dans l'EMS.

Discussion générale

A la lecture du plan financier, la Commune pourrait générer sur 30 ans un bénéfice total de CHF 749'615.-. Les coûts de construction y compris les frais d'étude, le remboursement de l'emprunt ainsi que les intérêts seraient entièrement payés, laissant dans 30 ans un bien immobilier locatif intéressant. La location porterait sur 180 m2 de bureaux pour l'EMS et 1'000 m2 de bureaux pour le CMS. La phase qui nécessitera un second crédit via un nouveau préavis pourrait porter sur 1'440 m2 de logements marché libre et 360 m2 en LUP.

M. Ntennou précise qu'à terme la Commune avec des revenus récurrents de CHF 2'000'000.- issus du patrimoine financier pourrait économiser 4 à 5 points d'impôt.

Les discussions étant terminées, la commission passe au vote.

Conclusion

C'est par 8 voix pour que la Cofin a accepté le préavis no 10/2026 et vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'octroyer un crédit de CHF 1'284'000.- relatif aux prestations de planification et de réalisation (phases SIA 21 à 53) du projet de construction sur la parcelle no 588, sis à la route de Berne.

Epalinges, le 21 avril 2026

Sandy Warth

Président de la COFIN

Plan financier à 30 ans - phase 1 - EMS / CMS	
Potentiel du projet en m2 SPD	1 457
Potentiel du projet en m2 SUP	1 180
Potentiel du projet en m3	5120
coût de construction au m3 en moy. (TTC sans honoraires)	850
Coût de construction	4 352 315 CHF
Frais secondaires (7%)	304 662 CHF
Total avec frais	4 656 977 CHF
Part d'aménagements extérieurs (5%)	232 849 CHF
Total coût de construction	4 889 826 CHF
Honoraires (Architecte, Ingénieurs, etc) - selon AO	1 284 000 CHF
Total coût de construction + honoraires	6 173 826 CHF
Frais de notaire, Droit de mutation, registre foncier (4.5%)	0 CHF
Intérêts durant la période d'amortissement de l'emprunt	1 857 293 CHF
Coût de construction total y compris intérêts	8 031 118 CHF
Coûts d'exploitation (frais de gérance)	716 123 CHF
Coûts d'entretien/rénovation pour garder la substance des bâtiments	733 474 CHF
Coûts totaux d'exploitation et d'entretien/rénovation	1 449 597 CHF
Revenu locatif net (sans les indexations): EMS 180 m2 SUP	1 566 000 CHF
Revenu locatif net (sans les indexations): CMS 1000 m2 SUP	8 700 000 CHF
<i>revenu annuel (à titre indicatif): 52'200 + 290'000 = 342'200,-</i>	
Manque à gagner 0.5% du revenu locatif net	35 670 CHF
Revenu locatif brut total	10 230 330 CHF
Revenu locatif net total après gérance/entretien/rénovation	8 780 733 CHF
Bénéfice(+) ou perte (-) ou bout de 30 ans	749 615 CHF

Plan financier à 30 ans - phase 2 - logements	
Potentiel du projet en m2 SPD	2 222
Potentiel du projet en m2 SUP	1 800
Potentiel du projet en m3	8167
coût de construction au m3 en moy. (TTC sans honoraires)	850
Coût de construction	6 941 667 CHF
Frais secondaires (7%)	485 917 CHF
Total avec frais	7 427 583 CHF
Part d'aménagements extérieurs (5%)	371 379 CHF
Total coût de construction	7 798 963 CHF
Honoraires (Architecte, Ingénieurs, etc) - (moins 25% déjà réalisés en phase 1)	994 368 CHF
Total coût de construction + honoraires	8 793 330 CHF
Frais de notaire, Droit de mutation, registre foncier (4.5%)	0 CHF
Intérêts durant la période d'amortissement de l'emprunt	2 645 327 CHF
Coût de construction total y compris intérêts	11 438 657 CHF
Coûts d'exploitation (frais de gérance)	1 158 865 CHF
Coûts d'entretien/rénovation pour garder la substance des bâtiments	1 169 844 CHF
Coûts totaux d'exploitation et d'entretien/rénovation	2 328 709 CHF
Revenu locatif net (sans les indexations): LUP 20% (360 m2 SUP)	2 786 400 CHF
Revenu locatif net (sans les indexations): logements marché libre (1440 m2 SUP)	13 824 000 CHF
<i>revenu annuel (à titre indicatif): 92'880 + 460'800 = 553'760,-</i>	
Manque à gagner 0.5% du revenu locatif net	55 188 CHF
Revenu locatif brut total	16 555 212 CHF
Revenu locatif net total après gérance/entretien/rénovation	14 226 503 CHF
Bénéfice(+) ou perte (-) ou bout de 30 ans	2 787 846 CHF

