

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES (CoFin)

concernant le préavis de la Municipalité n° 09/2026 : Planification et réalisation (phases SIA 21 à 53) d'un projet de construction sur la parcelle no 581 (route de Berne 227, ancienne ferme Collet) – 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 09/2026 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 Benitez, 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 1'465'000.-.

Discussion générale

A la lecture du plan financier, la Commune pourrait générer sur 30 ans un bénéfice total de CHF 1'358'310.-. 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 950 m2 en logements marché libre, 250 m2 en LUP et 600 m2 à la fondation La Pommeraie.

Un commissaire demande si une alternative du genre installation par la commune de streetboxes (boxes artisanaux à louer comme au Monts-sur-Lausanne) avait été envisagée avec comme but une rentrée financière plus directe et facilitée par rapport à la construction de nouveaux bâtiments. Madame Crottaz répond que non, surtout que vu le manque de logements, la Commune souhaite privilégier la construction d'immeubles locatifs.

Un commissaire demande sur quel taux d'intérêt a été construit le plan financier présenté. Monsieur Ntennou indique 2% l'an.

Les discussions étant terminées, la commission passe au vote.

Conclusion

C'est par 6 voix pour et 2 abstentions que la Cofin a accepté le préavis no 09/2026 et vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'octroyer un crédit de CHF 1'465'000.- relatif aux prestations de planification et de réalisation (phases SIA 21 à 53) du projet de construction sur la parcelle no 581, sis à la route de Berne.

Epalinges, le 21 avril 2026

Sandy Warth

Président de la COFIN

Parcelle 581 - ex ferme "collet"

20% LUP / 80 % marché libre / Fondation la Pommeraie	
Potentiel du projet en m2 SUP	1 800
Potentiel du projet en m3	8707
coût de construction au m3 en moy.	850
Coût de construction	7 400 950,00
Frais secondaires (7%)	518 066,50
Total avec frais	7 919 016,50
Part d'aménagements extérieurs (5%)	395 950,83
Total coût de construction	8 314 967,33
Honoraires (Architecte, Ingénieurs, etc) - selon AO	1 465 000,00
Total coût de construction + honoraires	9 779 967,33
Frais de notaire, Droit de mutation, registre foncier (4.5%)	-
Intérêts durant la période d'amortissement de l'emprunt	3 174 238,08
Coût de construction total y compris intérêts	12 954 205,40
Coûts d'exploitation (frais de gérance)	1 171 164,75
Coûts d'entretien/rénovation pour garder la substance des bâtiments	1 247 245,10
Coûts totaux d'exploitation et d'entretien/rénovation	2 418 409,85
Revenu locatif net (sans les indexations): logements marché libre (950 m2)	9 120 000,00
Revenu locatif net (sans les indexations): LUP 20% (250 m2)	1 935 000,00
Revenu locatif net (sans les indexations): Fondation la Pommeraie (600 m2 SUP)	5 760 000,00
<i>Revenu annuel (à titre indicatif) : 304'000 + 64'500 + 192'000 = 560'500,-</i>	
Manque à gagner 0.5% du revenu locatif net	84 075,00
Revenu locatif brut total	16 730 925,00
Revenu locatif net total après gérance/entretien/rénovation	14 312 515,15
Bénéfice(+) ou perte (-) ou bout de 30 ans	1 358 309,75