



## Préavis municipal no 03/2022

### **Demande de crédit de chf 390'000.00 TTC pour le crédit d'étude de la transformation du bâtiment communal ECA n°8 « La Colonie », parcelle 102, situé à la route de Vers-chez-les-Rod 25**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

#### **1. But du préavis**

Par le présent préavis, la municipalité sollicite un crédit de chf 390'000 TTC pour le crédit d'étude de la transformation du bâtiment communal, ECA 8 « La Colonie », parcelle 102, Vers-chez-les-Rod 25.

#### **2. Situation**

La Colonie est à l'origine une maison paysanne construite en 1848. Elle est devenue une colonie de vacances pour enfants à partir de la fin du XIXe siècle. En 1973, la ville de Lausanne devient propriétaire des lieux et perpétue, selon les conditions de la donation, la fonction de colonie pour enfants.

En 2014, après négociations, la commune de Ropraz acquiert le bâtiment et les parcelles 102, et 107 (y compris la parcelle fractionnée 399 en zone village) pour chf 823'000.-. Le bâtiment a été estimé à chf 435'000.-. La clause de donation tombe et la municipalité peut réfléchir à une éventuelle nouvelle affectation.

La partie d'habitation du rural, construite en maçonnerie, n'a presque pas subi de transformations. Aujourd'hui sa fonction est restée similaire, une famille occupe le seul appartement de cette bâtisse. La partie grange, principalement construite en bois sur un socle en maçonnerie, a probablement été transformée à la fin du XIXe siècle pour accueillir les espaces nécessaires à l'hébergement d'enfants. A ce jour, les espaces sont restés tels quels et quelques locaux sont utilisés par des artistes et par la jeunesse du village.

L'état général du bâtiment, bien que correctement entretenu, est extrêmement vétuste. La conception du bâtiment ressemble toujours à une construction du début du XXe siècle et le confort est sommaire. Si la structure et la charpente semblent encore en bon état, la couverture mérite d'être refaite. Les fenêtres ne sont pas isolantes. Les éléments techniques en général sont hors normes. L'électricité est principalement apparente et sous-dimensionnée. Il n'y a pas d'isolation, ni de chauffage, mis à part des poêles à bois dans l'appartement. Les éléments de second œuvre ne peuvent être rénovés sans passer par une démolition pour atteindre un niveau d'exigence et de confort contemporain. Autrement dit, la maçonnerie et la charpente sont les seuls éléments qu'il n'est pas nécessaire de transformer.

En 2016, lors de la législature qui a suivi l'achat de la Colonie, la municipalité s'est penchée sur l'avenir de cet édifice. Elle a demandé une étude de faisabilité pour accueillir de nouveaux logements sur cette parcelle, dans laquelle il a été étudié et chiffré deux variantes : la première est une transformation, la seconde est une démolition puis une construction à neuf. Ces deux scénarios donnent une fourchette de prix de 2.7 à 3.0 millions TTC, y compris les honoraires et les frais.

Malheureusement, au vu des montants, la municipalité a constaté lors de la dernière législature que le plafond d'endettement ne serait pas suffisant, et que seul le Conseil d'Etat peut relever ce plafond. Toutefois, il est rare que celui-ci rentre en matière. Nous avons donc attendu la nouvelle législature 2021-2026 et proposé de remonter le plafond d'endettement en prévision de ces travaux. Cela a été validé par le Conseil général avec l'acceptation du préavis n°13/2021, le 6.12.2021.

Le plan d'investissements établi en 2021 prévoit CHF 3'433'300.00 au total pour ce projet.

Au mois de février de cette année, nous avons décidé d'organiser un appel d'offres sur invitation pour des prestations de services d'architectes avec l'aide du bureau IEC SA. Selon la loi sur les marchés publics et les montants en jeu, le bureau IEC a calculé les prestations de services et nous a confirmé qu'une procédure sur invitation était valable. La commune de Ropraz a décidé d'inviter 4 bureaux connus de la région.

Au mois de mai 2022, la municipalité a adjugé le mandat de prestations de services d'architectes pour un montant d'adjudications de chf 316'185.65 TTC au bureau Ducrest Metzger architectes Sàrl.

### 3. Descriptif du projet d'étude

Le bureau d'architectes aura pour tâches de développer ce projet pour les phases :

- SIA 22 partielle étude de faisabilité (reprise partielle de l'étude déjà établie et mise à jour),
- SIA études 31/32 avant-projet/projet de l'ouvrage,
- SIA 33 demande d'autorisation de construire.
- SIA 41 appel d'offres de travaux, lots séparés, comparaison des offres, propositions d'adjudications.
- SIA 5 réalisation jusqu'à la réception, décompte final et suivi des garanties pendant 2 ans,
- Seul les phases SIA 22, 31/32 et 41 sont concernée par ce préavis pour un montant de CHF 141'600.- HT, la phase 5 fera l'objet d'un préavis séparé pour le crédit de construction.

Il mandatera également séparément de gré-à-gré les bureaux d'ingénieurs civils, d'ingénieurs, chauffage, ventilation, sanitaire et électricité (CVSE) et spécialistes afin de développer ce projet pour les mêmes phases SIA que l'architecte.

### 4. Coûts

IEC BAMO	10'000.-- TTC
Architecte + 5% frais SIA 22/31/32/33/41	160'128.-- TTC
Frais de sondage	30'000.-- TTC
Honoraires d'ingénieurs civils et CVSE SIA 31/32/33/41 (projection)	150'000.-- TTC
Divers et imprévus 10% du montant des honoraires et frais susmentionnés	39'872.-- TTC
<b>Total</b>	<b>390'000.-- TTC</b>

## 5. Planning intentionnel

27 juin 2022 : Décision du conseil général. En cas de validation :

Phase	Délai	Remarque
Adjudication du mandat architecte	Fin juin 2022	Début des prestations
Phase SIA 22	Juillet-août 2022	Reprise de l'étude de faisabilité, sondages complémentaires
Phase SIA 31/32	Août/septembre 2022 à mars 2023	Etablissement du dossier d'avant-projet/projet de l'ouvrage y compris validation.
Commune	Mars/avril 2023	Demande du crédit de construction accordé
Phase SIA 33	Janvier à juin 2023	Procédure d'autorisation de construire
Phase SIA 41	Février à août 2023	Gestion des appels d'offres travaux y compris adjudication
Phase SIA 5	Juillet/août 2023 à <b>avril 2024 (objectif)</b>	Réalisation de l'ouvrage jusqu'à sa réception Suivi de la levée des retouches

## 6. Financement

### 6.1 Crédit

La municipalité sollicite un crédit de chf 390'000 TTC pour financer le crédit d'études de la transformation du bâtiment communal ECA n°8 « La Colonie ».

### 6.2 Financement

La municipalité propose de financer ce projet par un emprunt.

### 6.3 Amortissement

L'amortissement est prévu sur 10 ans. Toutefois, si ces études entraînent la présentation d'un préavis de construction, le crédit d'études fera partie du crédit de construction. L'amortissement sera alors revu sur 50 ans. Cette période est autorisée par le règlement de la comptabilité des communes (LiCom) s'agissant de patrimoine financier.

### 6.4 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation seront imputées au chapitre 357 – La Colonie.

## Conclusions

En conséquence, et au vu de ce qui précède, la municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil général de Ropraz,

- vu le préavis municipal n°03/2022
- entendu le rapport des commissions chargées de l'étude du préavis,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### Décide

1. D'autoriser l'étude de la transformation du bâtiment communal ECA n°8 ;
2. D'accorder à la municipalité un crédit de chf 390'000.00 TTC à cet effet ;
3. De financer ce crédit par le biais d'un emprunt ;
4. D'amortir ce montant sur une durée de 10 ans. Si toutefois cette étude entraîne la présentation d'un préavis pour la réalisation de la transformation de la Colonie, le montant du crédit d'étude sera englobé dans le crédit de construction et amorti sur une durée de 50 ans.

Approuvé par la municipalité dans sa séance du 23 mai 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  
  
Daniel Henry



La secrétaire  
  
Martine Godat