



## Préavis n° 06/2025

### **Demande de crédit de CHF 4'450'000.00 pour la démolition et la reconstruction de « La Colonie » sis sur la parcelle 102, route de Vers-chez-les-Rod 25**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. Objet du préavis**

Afin de valoriser l'investissement fait par la Commune de Ropraz lors de l'achat de la parcelle 102 et du bâtiment dit « La Colonie » qui s'y trouve route de Vers-chez-les-Rod 25, le présent préavis a pour objet de solliciter un crédit extrabudgétaire de CHF 4'450'000.00 afin de démolir le bâtiment actuel et de reconstruire sur la même parcelle un bâtiment composé de 6 appartements.

#### **2. Préambule**

Dans sa séance du 23 mai 2013, le Conseil général de Ropraz acceptait le préavis 01/2013, « Demande de crédit de CHF 835'000.00 pour l'achat de la parcelle 102, le bâtiment ECA No 8 et la parcelle 107 » par 18 oui, 6 contres et 3 abstentions.

Dans sa séance du 27 juin 2022, le Conseil général de Ropraz acceptait le préavis 03/2022, « Demande de crédit de CHF 390'000.00 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 » par 22 oui et 2 abstentions.

Le présent préavis est la dernière étape qui permettrait à la Municipalité de finaliser le projet lié à cette parcelle.

#### **3. Descriptif du projet**

##### **3.1 Contexte**

La Colonie est à l'origine une maison paysanne construite en 1848. Elle est devenue une colonie pour enfants à partir de la fin du XIXe siècle. En 1973, la Ville de Lausanne devient propriétaire. Depuis elle n'a plus fonction de colonie et a été louée à des particuliers. Après son rachat par la Commune de Ropraz en 2014, elle a continué à être louée jusqu'en 2022. Actuellement, il reste un local prêté gracieusement à une artiste. 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 et à mazout 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.

A la suite de l'adoption du crédit d'étude par le Conseil général, la Municipalité a mandaté le bureau Ducrest Metzger architectes Sàrl afin d'étudier les différentes variantes possibles ainsi que leurs coûts pour la transformation de La Colonie. Après avoir pris connaissance des

propositions du bureau d'architectes, la Municipalité a dû se rendre à l'évidence qu'il était difficile d'obtenir un résultat satisfaisant en transformant les locaux actuels, ceci autant pratiquement que financièrement. La dégradation d'une partie du bâtiment, sa stabilité, le manque de sous-sol existant ainsi que les contraintes techniques montraient qu'une transformation limiterait le nombre et les volumes des futurs appartements et augmenterait significativement le coût des travaux. Le contexte financier et la marge de manœuvre de la Municipalité à cet égard étant limitée, celle-ci a dû se résoudre à l'option de démolition – reconstruction du bâtiment. Le projet de démolition et reconstruction a été mis à l'enquête publique du 29 novembre 2023 au 28 décembre 2023. Il a fait l'objet d'une seule opposition qui a été levée par la Municipalité après avoir reçu les opposants. Le permis de construire a été délivré le 5 février 2024.

Le bâtiment qui était classé en note 4 avant la mise à l'enquête publique a été changé, sur intervention du canton, et classé en note 3 après la délivrance du permis de construire. Cela ne change donc rien au projet actuel. Cependant, si celui-ci devait être abandonné, la revente de la parcelle serait plus difficile car la nouvelle note 3 implique obligatoirement l'intervention de la section des monuments historiques du Canton. Cela signifie une moins-value en cas de revente de la parcelle 102 car cela limitera fortement ce que l'on pourra faire sur cette parcelle.

### **3.2 Objectifs du projet**

Les sources de revenus de la Commune, hors impôts, sont les DDP de la zone artisanale (ZA) d'Ussières et les esserts communaux. Les impôts pouvant être fluctuants, la Municipalité a la volonté de diversifier ses sources de revenus à moyen et longs termes. Des revenus locatifs seraient un plus pour la Commune et ceci dans la durée, profitant ainsi aux générations futures.

Dans une seconde optique, cela permet de garder en mains communales un bâtiment de rendement et de pouvoir proposer des appartements, si possible aux habitants de la région. Ceci était également un vœu du Conseil général lors de l'achat de cette parcelle.

### **3.3 Programme du projet**

Le programme du bâtiment, présenté au Conseil général lors de la séance du 12 juin 2023, est composé de :

- 3 « villas » duplex de 5,5 pièces d'environ 132 m<sup>2</sup> avec jardin
- 1 appartement de 4,5 pièces d'environ 134 m<sup>2</sup>
- 1 appartement de 3,5 pièces d'environ 88 m<sup>2</sup>
- 1 appartement de 2,5 pièces d'environ 60 m<sup>2</sup>

Tous les appartements bénéficient soit d'une terrasse ou d'un balcon et d'une cave. Il y a également cinq garages fermés et 5 places de parc extérieures sur la parcelle.

Lors de l'élaboration du projet avec le bureau d'architectes, la Municipalité a pris en compte les enjeux climatiques et la notion d'exemplarité que doivent donner les institutions politiques dans ce domaine. Elle est ainsi cohérente avec son Plan Energie et Climat Communal (PECC). Les principaux choix en ce sens ont été :

- Chauffage par pompe à chaleur géothermique
- Isolation supérieure au minimum légal
- Production maximum d'électricité avec une couverture de panneaux photovoltaïques pour une puissance projetée de 51 kW, production instantanée.

Ces choix entraînent des surcoûts lors de la construction mais qui sont tout à fait acceptables au vu des gains environnementaux et des économies d'énergie. De plus, une partie de l'énergie produite pourra être revendue directement aux locataires.

#### 4. Planning intentionnel

Début des travaux de démolition : hiver 2025  
Début des travaux de maçonnerie : printemps 2026  
Pose de la charpente : hiver 2026  
Début des travaux de plâtrerie : printemps 2027  
Exécution des chapes : été 2027  
Remise de l'ouvrage : printemps 2028

#### 5. Détails des montants du projet \*

<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>322 000</b>
11	Déblaiement, préparation du terrain	132 000
17	Travaux spéciaux de génie civil	190 000
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>3 667 200</b>
20	Excavation	105 000
21	Gros œuvre 1	1 197 000
22	Gros œuvre 2	493 000
23	Installations électriques	205 000
24	Installations CVC, automatismes du bâtiment	279 000
25	Installations sanitaires	360 000
26	Installations de transport, installations de stockage	40 500
27	Aménagements intérieurs 1	259 200
28	Aménagements intérieurs 2	206 000
29	Honoraires	522 500
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>115 000</b>
41	Constructions	80 000
42	Jardins	35 000
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>117 000</b>
51	Autorisations, taxes	47 000
52	Documentation et présentation	20 500
53	Assurances	3 500
56	Frais secondaires divers	8 000
58	Provisions et réserves	38 000
<b>6</b>	<b>Réserve 10% des CFC 1 à 5</b>	<b>422 120</b>
	<b>Total du projet</b>	<b>4 643 320</b>
	Prix TTC sur soumissions rentrées	

\*Y compris le crédit d'étude pour lequel un crédit de CHF 390'000.00 a déjà été accordé.

#### 6. Réponse au postulat Diserens : « Réévaluation du projet immobilier de La Colonie »

Préambule : Lors du Conseil général du 9 décembre 2024, le postulat mentionné en titre du point 6 a été déposé et accepté à la majorité. La Municipalité a annoncé lors de ce même Conseil qu'elle répondrait au postulat via le préavis de la demande du crédit de construction. La Municipalité a fait appel au bureau d'architectes Ducret Metzger Sàrl ainsi qu'à Monsieur

Roland Savary de l'agence Roland Savary Immobilier SA afin d'avoir des points de vue et des données de professionnels. Il a été évoqué avec eux les différents scénarios décrits dans le postulat. Nous vous présentons ci-dessous les réponses aux questions formulées dans celui-ci.

Pour tous les calculs de rendement et autres, il n'a été tenu compte que de l'objet du préavis soit la parcelle 102. Celle-ci représente le 58.68% de la somme totale dépensée de CHF 835'000.00 pour l'achat du lot des parcelles 102 et 107 soit CHF 490'000.00. Pour information, la parcelle 107 a été fractionnée par la commune de Lausanne entre la votation du préavis d'achat par la Commune de Ropraz et la vente effective. La nouvelle parcelle 399 issue de ce fractionnement est colloquée en zone village et la parcelle 107 en pré-champ et forêt du plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur. Dans le nouveau PGA en cours d'approbation par le Canton, la parcelle 399 sera en zone d'utilité publique.

Ci-dessous, extrait du préavis de la Commune de Lausanne pour la vente du lot à la Commune de Ropraz.

Sur la base des surfaces actuelles, de leurs affectations et de leur importante vétusté, un rendement estimatif a été supputé et capitalisé, pour déboucher sur une valeur de rendement de CHF 435'000.-. En ce qui concerne le terrain attenant à l'ancienne colonie, terrain plat, inconstructible, il a été considéré comme un terrain d'agrément, au prix de CHF 30.- /m<sup>2</sup>. La nouvelle parcelle 399 issue du fractionnement, située en zone à bâtir, a été estimée à CHF 200.-/m<sup>2</sup>. Enfin, la valeur a été arrêtée à CHF 2.50/m<sup>2</sup> pour la zone agricole et à CHF 1.50/m<sup>2</sup> pour la forêt, pour aboutir à une valeur arrondie de CHF 12'000.-.

La valeur résiduelle du site est donc la suivante :

1. Parcelle 102	- ancienne colonie		CHF 435'000.-
	- zone d'agrément	1'829 m <sup>2</sup>	<u>CHF 55'000.-</u>
			CHF 490'000.-
2. Parcelle 399	- zone village	1'666 m <sup>2</sup>	CHF 333'000.-
3. Parcelle 107	- zone agricole	3'143 m <sup>2</sup>	CHF 7'857.50
	- zone forêt	2'646 m <sup>2</sup>	<u>CHF 3'969.-</u>
			CHF 11'826.50 arrondis à CHF 12'000.-
	<b>Total</b>		<b>CHF 835'000.-</b>

#### Scénarios possibles pour le projet de La Colonie :

##### A) Abandon du projet :

Si le projet est simplement abandonné, les coûts liés à cette parcelle, de 2015 à fin 2025, seraient d'environ CHF 711'000.00. Les charges d'intérêts liés à la dette seraient en moyenne d'environ CHF 2'610.00 par an de 2026 à 2045 date du remboursement complet des emprunts. Les frais d'entretien minimum du bâtiment et du jardin peuvent être évalués à environ CHF 2'000.00 par an.

##### Coûts parcelle 102 de 2015 à 2025

Achat parcelle 102	490 000,00
Charges parcelle 102 hors amortissement 2015-2025	24 412,02
Crédit d'étude	196 555,70
<b>Total investi jusqu'à fin 2025</b>	<b>710 967,72</b>

*Conclusion de la Municipalité :*

*Cette hypothèse ne convient à personne car le bâtiment continue à engendrer une charge pour la Commune. Avec le temps la construction va se détériorer et à moyen terme il faudra entreprendre des travaux pour le sécuriser.*

**B) Abandon du projet et vente de la parcelle 102 :**

Si le projet était abandonné et que la parcelle 102 était revendue en l'état, il faudrait que le prix de la vente soit supérieur à CHF 711'000.00 pour que la Commune ne perde pas d'argent. Attention, le changement de note de 4 à 3 limite fortement ce que l'on peut faire du bâtiment existant et donc la rentabilité d'un futur projet. C'est une moins-value sur la parcelle. Les tableaux ci-dessous montrent deux variantes de calculs. Ceux-ci ne prennent pas en compte une moins-value pour la note 3.

*Variante 1 :* Terrain vendu au m<sup>2</sup> sans tenir compte de la valeur du bâtiment construit. Cette variante ne prend pas en compte la moins-value due à la note 3 mais part du principe que le bâtiment pourrait être démoli.

Parcelle 102	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix du m <sup>2</sup>	Estimation prix
Champ, pré, pâturage	1 829,00	3,00	5 487,00
Jardin (zone village)	1 446,00	350,00	506 100,00
Habitation	378,00	350,00	132 300,00
<b>Total projection vente parcelle 102</b>			<b>643 887,00</b>

*Variante 2 :* Terrain vendu selon les mêmes critères que lors de l'achat à la ville de Lausanne. Une augmentation de CHF 10.00/m<sup>2</sup> a été prise en compte pour le terrain.

Parcelle 102	Estimation prix
Ancienne Colonie	435 000,00
Zone d'agrément 1'829 m <sup>2</sup> à CHF 40.00 (arrondi)	73 000,00
<b>Total projection pour vente de la parcelle 102</b>	<b>508 000,00</b>

*Conclusion de la Municipalité :*

*Même sans tenir compte de la nouvelle note 3 du bâtiment, ce scénario n'est pas favorable à la Commune car elle ne rentrerait pas dans ses frais. Il faudrait accepter une perte allant d'environ CHF 67'000.00 à CHF 203'000.00.*

**C) Vente du projet en l'état :**

Selon les informations recueillies, seules des caisses de pension et des institutions pourraient être intéressées. Il y a peu d'intérêts pour ce genre de transaction. De plus, le projet remplit des conditions supérieures à la moyenne en termes énergétiques (isolation, production de chaleur et d'électricité) ce qui rend le projet moins attractif au niveau de la rentabilité pour un promoteur immobilier. Le prix de vente pour rentrer dans les frais devrait être d'environ CHF 750'000.00. Le permis de construire arrivant à échéance en février 2026, le temps pour trouver un acheteur potentiel est court.

*Conclusion de la Municipalité :*

*Il est peu réaliste de penser pouvoir trouver un repreneur du projet dans un laps de temps si court même si le prix de vente est correct. Une telle transaction permettrait probablement de couvrir les investissements faits pour cette parcelle.*

**D) Construction et vente partielle :**

Cette solution, bien que pas idéale, avait déjà été envisagée par la Municipalité. Le coût pour créer une PPE est d'environ CHF 10'000.00. Les démarches, création d'un règlement, actes notariés, etc, devraient être faits avant les travaux si l'on envisage une vente sur plan. Cela

peut également être fait pendant ou après la construction. La construction, même si prévue pour de la location, permettrait la vente par lot (appartement cave et garage), d'un ou de plusieurs appartements. Le fait de vendre un ou plusieurs appartements permettrait à la Commune d'emprunter moins d'argent donc de garder plus de marge par rapport au plafond d'endettement. Cependant, le but premier qui est d'avoir des recettes supplémentaires récurrentes pour la Commune à moyen et long terme, s'en trouverait amoindri. Si l'on fait une projection avec la vente de l'appartement de 4.5 pièces, qui est le plus grand, y compris un garage et une place de parc pour la somme de CHF 961'000.00, cela représente un manque à gagner de revenus locatifs de CHF 33'840.00 annuels. Le gain sur les charges de l'emprunt dure 20 ans. Après cette période, la Commune perdra de l'argent par rapport à l'option de louer l'ensemble des appartements.

*Conclusion de la Municipalité :*

*Cette option reste une option de secours aux yeux de la Municipalité. Elle permettrait de limiter le recours à l'emprunt ce qui pourrait dégager une marge financière pour d'autres projets. Avec l'augmentation du plafond d'endettement autorisée par le Conseil d'état, ce n'est plus le plafond d'endettement le problème majeur mais les charges liées aux investissements. A long terme ce sera un manque de revenus pour la Commune de ne pas pouvoir louer la totalité des appartements.*

E) Construction et vente du tout :

Le prix de vente du projet est estimé à CHF 4'875'000.00 selon l'agence immobilière. Le bénéfice potentiel de cette option serait donc d'environ CHF 139'000.00. Même remarque que pour la vente du projet en l'état, quant à trouver un ou des acheteurs mais encore plus compliqué car plus de modification possible.

Achat parcelle 102	490 000,00
Charges parcelle 102 hors amortissement 2015-2025	24 970,29
Crédit d'étude	196 555,07
Construction sans utiliser les réserves	4 024 644,93
Total investi	4 736 170,29
Vente du tout	4 875 000,00
<b>Bénéfice sur la vente</b>	<b>138 829,71</b>

*Conclusion de la Municipalité :*

*La vente de la parcelle 102 avec la nouvelle construction dessus paraît plus facile à réaliser au niveau des délais que l'option C) « Vente du projet en l'état ». Le bénéfice obtenu ne représenterait que 4 années de rendement des locations (2033-2036).*

F) Construction et location :

Pour la Municipalité, et de l'avis de nos consultants, c'est la meilleure option pour la Commune. Elle permettrait de dégager de nouveaux revenus pour la Commune sans péjorer l'état de ses finances car ce projet s'autofinance à court terme. Si l'on prend les dix années qui suivent la fin des travaux soit 2028 - 2037 la charge moyenne serait d'environ CHF 7'386.00 par année. L'amortissement du crédit d'étude se fait sur 10 ans et grève le rendement jusqu'en 2031. Pour la période 2038 – 2047 la moyenne des revenus serait de CHF 25'144.00. Cela représente un peu moins de la moitié de ce que rapportent les DDP de la zone d'activité (ZA) d'Ussières.

*Conclusion de la Municipalité :*

*Aux yeux de la Municipalité, c'est la meilleure option. Avec l'augmentation du plafond d'endettement acceptée, cela ne bloque pas de futurs projets et les revenus permettront*

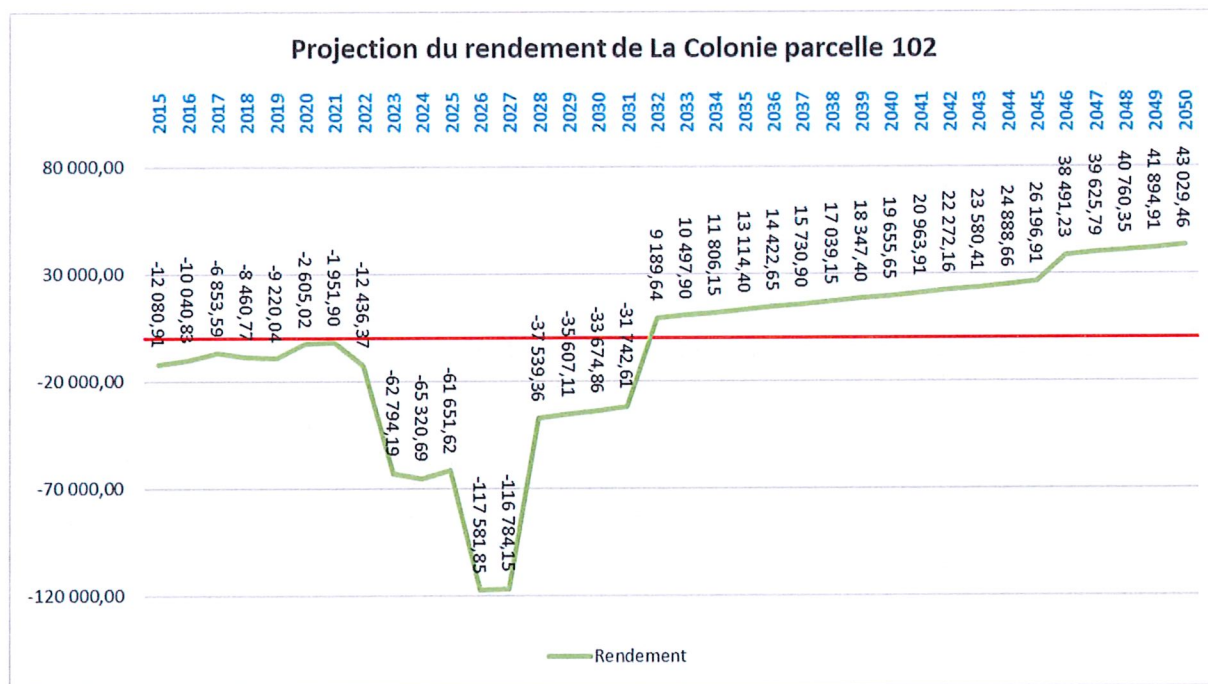
*justement de financer d'autres investissements qui eux, n'engendreront probablement que des charges supplémentaires pour la Commune.*

Impact financier pour la Commune :

La Municipalité a pleinement conscience de la grandeur du projet et de son potentiel impact financier sur la Commune et particulièrement sur le plafond d'endettement. Ces deux sujets doivent être séparés et abordés de manière différente.

*Impact des charges financières pour la Commune.*

Le projet de La Colonie a un but financier et doit, comme pour n'importe quel promoteur privé, s'autofinancer et dégager un bénéfice. De ce point de vue, le projet est viable même si la marge bénéficiaire n'est pas aussi élevée qu'elle aurait pu l'être si le projet avait été fait par un promoteur. Dans un délai de cinq ans après les travaux, les revenus locatifs engendreront un bénéfice. En 2024, les charges financières de cette parcelle ont été de CHF 65'320.00, y compris le crédit d'étude. Durant la période 2025–2031 la charge financière moyenne serait de CHF 62'083.00. On constate donc que les charges financières ne pèseront pas plus lourd à moyen terme dans les comptes communaux, excepté un pic durant la construction. Les revenus locatifs auront un impact positif sur les comptes dès 2032 et augmenteront avec les années. Il est à noter que pour les calculs il a été pris en compte l'utilisation de la moitié des réserves. C'est donc un scénario qui est plutôt pessimiste quand on prend en compte que le coût du projet est basé sur des devis rentrés et signés.



*Impact sur le plafond d'endettement pour la Commune :*

Le plafond d'endettement est un outil qui permet d'avoir une vue macro sur l'état des finances d'une commune par rapport à ses investissements. Il y a la dette brute et les charges de fonctionnement d'un côté et les revenus courants de l'autre. Le plafond d'endettement tient peu compte du but de l'emprunt, si celui-ci va engendrer seulement des charges supplémentaires ou également des revenus. Le plafond d'endettement est fixé en début de législature et ne peut être contesté par le Canton quel que soit le % de quotité. Lors de sa demande au Canton d'augmenter le plafond d'endettement de deux millions, celui-ci n'a pas fait d'objection et a même encouragé la Commune à l'augmenter de CHF 500'000.00 de plus, soit à CHF 8'500'000.00, car le projet de La Colonie est un investissement pour du patrimoine financier qui engendrera un revenu. Ci-dessous, un extrait de la confirmation du Canton suite à l'approbation par le Conseil général de Ropraz du préavis 01 / 2025.

Lorsque nous avons soumis votre demande au Conseil d'Etat, nous avons relevé que si ce nouveau plafond dépasse largement la quotité de dette brute de 250% recommandée, son équivalent au net reste cependant à l'intérieur de la limite préconisée. Détail des calculs :

Rubriques	Endettement	Revenus déterminants	Quotité
Plafond d'endettement actuel	6'000'000		
Augmentation demandée	2'500'000		
Cautionnements selon dettes effectives	2'150'000		
<b>Total nouveau plafond d'endettement brut</b>	<b>10'650'000</b>	<b>2'555'000</b>	<b>417%</b>
Acifs financiers selon comptes au 31.12.2023 (disponibilités, débiteurs, patrimoine financier)	3'447'000		
Nouvel investissement	4'315'000		
<b>Endettement net</b>	<b>2'888'000</b>	<b>1'504'000</b>	<b>192%</b>

#### **Plafond d'endettement brut**

Formule : dette brute x 100 / revenus courants

Valeurs indicatives : > 150 % : mauvais ; > 200 % : critique

#### **Plafond d'endettement net**

Formule : Endettement net x 100 / revenus fiscaux et autres revenus réguliers non affectés

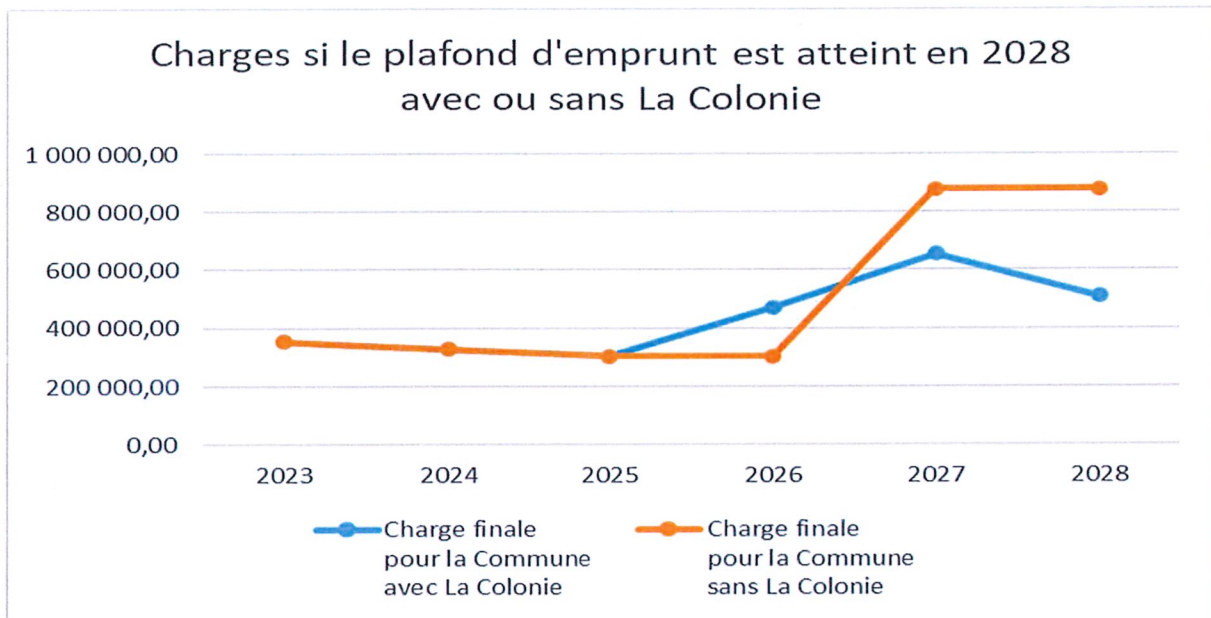
Valeurs indicatives : > 150 % : mauvais

*Marges de manœuvre pour les projets futurs en plus de La Colonie.*

Il a été fait une simulation afin de voir la marge qu'il restera après les travaux de La Colonie par rapport au plafond d'endettement et l'impact sur les charges communales en fonction de l'utilisation de ce montant. Il a été pris un taux d'amortissement moyen de 12 ans pour calculer les charges excepté l'amortissement de La Colonie qui est basé sur 50 ans. Il ressort, que le nouveau plafond d'endettement permettrait de réaliser d'autres projets en plus de La Colonie. C'est plutôt les charges liées à ces emprunts qui deviennent difficilement supportables pour la Commune.

Dans l'exemple ci-dessous les scénarios « consomment » l'ensemble du plafond d'endettement d'ici à 2027, il y a deux courbes, la première si la totalité des CHF 2'027'280.00 restant après La Colonie sont dépensés pour des infrastructures et le deuxième si le projet de La Colonie est abandonné au profit d'autres investissements d'infrastructures à hauteur de CHF 5'572'775.00.

On constate que ce n'est pas le plafond d'endettement qui limitera les projets dans le futur mais les charges liées à ces investissements. La majorité des investissements qui pourraient / devraient être consentis n'apporteront pas de revenus et leurs charges pèseront lourd dans les finances communales. A moyen terme, les revenus de La Colonie permettront justement de couvrir les charges pour les nouveaux investissements d'infrastructures qui seront nécessaires.



*Amortissements et remboursements bancaires :*

Depuis plusieurs années, la Municipalité s'est mise comme règle d'amortir financièrement tous les emprunts qu'elle contracte. Ceci permet d'être en ligne avec les amortissements comptables et de diminuer la dette auprès des bailleurs de fonds. Par exemple, en 2024 la Commune a amorti financièrement CHF 243'450.00. Ceci permet de diminuer l'endettement donc d'avoir plus de marge par rapport au plafond d'endettement. Il est prévu de faire de même avec l'emprunt lié au projet de La Colonie. Celui-ci sera remboursé sur une durée de 50 ans ce qui ferait environ CHF 71'000.00 en 2028.

*Utilisation de CHF 500'000.00 de liquidités pour le projet.*

Sachant l'impact qu'auront les emprunts bancaires sur le plafond d'endettement, la rentabilité de La Colonie ainsi que sur les futurs loyers, la Municipalité a toujours pensé financer une partie des travaux avec ses liquidités. La somme proposée dans le préavis a été fixée en fonction de l'ensemble des liquidités disponibles. Les liquidités restantes garantissent une réserve suffisante pour faire face aux échéances courantes ainsi qu'à des imprévus d'ampleurs raisonnables qui seraient de compétence financière municipale.

## **7. Crédit**

### **7.1 Crédit**

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 4'450'000.00 TTC pour financer la démolition et la reconstruction du bâtiment de « La Colonie ».

### **7.2 Remboursement**

Le remboursement bancaire est prévu sur 50 ans, la première fois en 2028 ou, au plus tard, l'année suivant la fin des travaux.

### 7.3 Revenus et charges d'exploitation

Les charges et revenus liés à ce projet ont été calculés comme suit :

Années	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Prêt achat uniquement parcelle 102 Fr. 490'000.00	203 546,25	192 690,45	181 834,65	170 978,85	160 123,05	149 267,25	138 411,45	127 555,65
Prêt réfection	3 545 495,00	3 474 585,10	3 403 675,20	3 332 765,30	3 261 855,40	3 190 945,50	3 120 035,60	3 049 125,70
Amortissement annuel achat parcelle 102	-10 855,80	-10 855,80	-10 855,80	-10 855,80	-10 855,80	-10 855,80	-10 855,80	-10 855,80
Amortissement crédit étude (financier)	-39 000,00	-39 000,00	-39 000,00	-39 000,00				
Remboursement prêt construction sur 50 ans	-70 909,90	-70 909,90	-70 909,90	-70 909,90	-70 909,90	-70 909,90	-70 909,90	-70 909,90
Intérêt passifs	-62 480,66	-60 548,41	-58 616,16	-56 683,91	-54 751,66	-53 443,40	-52 135,15	-50 826,90
Charges d'entretien du bâtiment	-25 713,00	-25 713,00	-25 713,00	-25 713,00	-25 713,00	-25 713,00	-25 713,00	-25 713,00
Recettes	171 420,00	171 420,00	171 420,00	171 420,00	171 420,00	171 420,00	171 420,00	171 420,00
Rendement	-37 539,36	-35 607,11	-33 674,86	-31 742,61	9 189,64	10 497,90	11 806,15	13 114,40

Détail des loyers pris en compte pour les projections. Les loyers pris en compte ont été estimés par l'agence « Roland Savary Immobilier SA ». En comparaison, ceux-ci sont dans la tranche basse des prix du marché ce qui laisse une marge d'adaptation à la Municipalité pour fixer les loyers en fonction des coûts réels des travaux et des charges de fonctionnement.

Objet	Quantité	Prix	Total
Villa duplex de 5,5 pièces	1	2 550,00	2 550,00
Villa duplex de 5,5 pièces	1	2 500,00	2 500,00
Villa duplex de 5,5 pièces	1	2 475,00	2 475,00
Appartement de 4,5 pièces	1	2 600,00	2 600,00
Appartement de 3,5 pièces	1	1 750,00	1 750,00
Appartement de 2,5 pièces	1	1 250,00	1 250,00
Garages	5	150,00	750,00
Places extérieures couvertes	2	100,00	200,00
Places extérieures	3	70,00	210,00
Etat locatif mensuel net			14 285,00
<b>Etat locatif annuel net</b>			<b>171 420,00</b>

### 7.4 Mode de financement

L'investissement sera financé par l'emprunt et par des fonds propres.

Pour des raisons pratiques, La Municipalité sollicite du Conseil de pouvoir utiliser le solde du crédit d'étude autorisé lors de l'approbation du préavis 03/2022, « Demande de crédit de CHF 390'000.00 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 ». Celui-ci ayant déjà été contracté dans sa totalité, il ne serait possible de le modifier sans de grosses pénalités financières. Le solde arrondi disponible sur ce préavis et de CHF 193'444.93 (dépenses effectives de CHF 196'555.07).

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil général de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Ropraz

- vu le préavis municipal n° 06/2025 du 28 juillet 2025,
- ouï les rapports des Commissions chargées d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre la démolition et la reconstruction du bâtiment de La Colonie sur la parcelle 102 de la Commune de Ropraz, ceci sur la base du permis de construire No 1304 délivré le 27 février 2024.
2. D'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de CHF4'450'000.00 TTC, pour financer ces travaux.
3. De financer ce montant par la trésorerie courante pour CHF 500'000.00, d'utiliser le solde de l'emprunt du crédit d'étude pour CHF 193'444.00 et de recourir à l'emprunt pour le solde de CHF 3'756'556.00.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 juillet 2025.

Au nom de la Municipalité de Ropraz

Le Syndic



Daniel Henry



La secrétaire



Martine Godat