Municipalité de la Commune d'Arzier-Le Muids

Préavis No 11/2025
Au Conseil communal

Demande de crédit de CHF 78'000.-- TTC pour le changement des fenêtres du bâtiment Grange 6 à Le Muids et régularisation de dépenses de CHF 18'316.70 TTC pour l'entretien d'un appartement vacant sur l'exercice 2025

Délégué municipal

M. Philippe Esseiva

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En date du 27 mars 2023, nous avions présenté à votre Conseil un préavis relatif à une demande de crédit de CHF 88'000.-- TTC pour le remplacement des fenêtres du bâtiment Grange 6 à Le Muids. Lors de l'étude de ce préavis, la Commission ad'hoc a émis un préavis favorable. Quant à la Commission des finances, cette dernière n'ayant malheureusement pas eu réponse à ses questions à cause du départ du Municipal (M. Muffat) lors de la séance de Commission, a conclu au renvoi du préavis en Municipalité. Cette recommandation a été suivie par 33 Conseillères et Conseillers. Depuis lors, aucun préavis à ce sujet n'avait été représenté.

Pour rappel, lors du débat il avait été reproché le manque d'étude approfondie, en particulier la réalisation d'un CECB+ et le choix de fenêtre PVC ALU avait été fortement discuté.

2. Descriptif

2.1 Fenêtres du bâtiment

Suivant ainsi les recommandations du Conseil, la Municipalité avait fait procéder en juillet 2023 à la réalisation d'un CECB+. Ce dernier affiche les indications suivantes :

Indications en vue d'une éventuelle rénovation	
Enveloppe du bâtiment	
Murs	L'isolation complète des murs est recommandée.
Toits	Le toit présente une isolation satisfaisante, aucune intervention n'est recommandée.
Sols	Une isolation au plafond du sous-sol est recommandée. L'isolation du radier nécessite des travaux lourds et n'est pas recommandée à court ou moyen terme.
Fenêtres	Les fenêtres sont vétustes et leur remplacement est recommandé.
Installations techniques	
Chauffage	L'efficacité énergétique du producteur de chaleur est moyenne, son remplacement est à prévoir.
Eau chaude sanitaire	Le chauffe-eau et son efficacité énergétique ne correspondent plus tout à fait à l'état actuel de la technique.
Autres appareils électriques	Une partie des appareils électriques est obsolète donc l'efficacité énergétique globale est moyenne

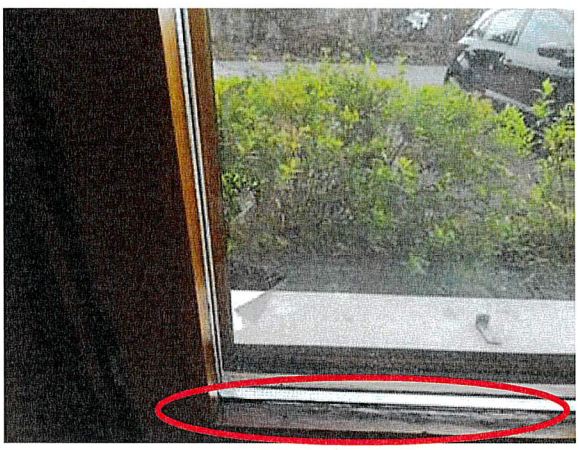
A la lecture de ces recommandations, nous pouvons constater que la majorité des travaux concernent l'isolation complète des murs et le remplacement des fenêtres qui sont vétustes.

Pour rappel, plusieurs épisodes d'humidité problématique dans les appartements avaient été relevés ces dernières années. En effet, les locataires s'étaient plaints d'humidité excessive et de présence de moisissures. Comme le relevait le préavis 03/2023, les analyses menées ont déterminé deux causes à cette problématique, soit :

- Un déficit d'aération de certains locataires. Lors des mesures le taux d'humidité à l'intérieur des logements atteignait parfois plus de 76% ce qui induit un point de rosée aux alentours de 16°. Dans cette situation, la formation de condensation contre les fenêtres est inévitable.

- Une inspection des fenêtres a mis en évidence leur vétusté. Sur certaines d'entre elles, on sent clairement le passage d'air froid. L'analyse thermographique montre qu'en bordure du vitrage, la température chute de plusieurs degrés et avoisine des valeurs comprises entre 11° et 13°.

Les mesures urgentes qui avaient été déployées entre 2022 et 2023, ainsi que les rappels aux locataires ont permis de limiter la récurrence de cette problématique d'apparition de moisissure. Néanmoins, en mai 2025, lors du départ d'une locataire, la régie nous informe à nouveau de la présence de moisissure et de la nécessité de procéder au changement des fenêtres trop vétustes dans cet appartement.



Compte tenu de la situation et saisissant l'opportunité de la vacance pour réaliser ces travaux, la Municipalité a validé le changement des fenêtres pour cet appartement. Néanmoins, souhaitant avoir une vision globale, elle s'est interrogée sur la pertinence et la possibilité de procéder à ces travaux sur l'ensemble du bâtiment, respectivement à envisager de réaliser les travaux recommandés par le CECB+ dans leur globalité (isolation des murs, changement du système de chauffage, etc.).

Nous sommes très vite arrivés à la conclusion qu'au vu des dossiers actuellement en traitement au service des bâtiments (Ancienne Poste 8, Auberge, CCS, Vermeilley, ...), il n'était pas possible d'assumer un nouveau projet conséquent pour le moment, que ce soit pour des questions de ressources financières ou en personnel.

De plus, et en application de la volonté du Conseil communal, la Municipalité s'est rapprochée d'une société active dans l'exploitation de chauffage à distance afin d'étudier la pertinence de développer un tel réseau à Le Muids.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a estimé qu'il était censé de procéder en deux temps. Soit admettre le changement de l'ensemble des fenêtres du bâtiments dans un premier temps et bénéficier ainsi d'un rabais de quantité en comparaison à des interventions au fur et à mesure des changements de locataires. Et, dans un second temps, de procéder aux autres travaux recommandés par le CECB+, consistant à la réalisation de l'isolation des murs, du changement de système de chauffage, etc.

Enfin, cette solution est confortée par le fait que le rapport de conseil du CECB+ identifie uniquement les fenêtres comme priorité à court terme (< 1an), les autres aspects pouvant être effectués à moyen voire long terme, comme en témoigne le tableau ci-dessous (extrait du rapport de conseil) :

	Mesures à court terme <1 an
	Mesures à moyen terme - 1 à 5 ans
	Mesures à long terme - 5 à 10 ans

Catégorie d'élément de construction, Photo	Description	Améliorations possibles	Pr
Toits / plafonds ≤ 2 m sous terre	Toit et combles en bon état, isolés avec environ 16 cm de laine minérale.	Renforcement de l'isolation à moyen/long terme, permettant l'obtention d'une valeur U=0.17 W/m2K	
Autres plafonds*	Plafond donnant sur combles isolés, non chauffés.		
Murs contre extérieur / ≤ 2 m sous terre	Maçonnerie d'origine, faiblement isolée via un doublage intérieur (environ 4 cm d'isolation). Extension en béton avec doublage intérieur d'environ 8 cm.	Isolation complète par l'extérieur, permettant l'obtention d'une valeur U=0.17 W/m2K. Des isolants permettant une bonne migration de la vapeur d'eau sont conseillés (ouate de cellulose, laine de bois).	
Autres murs*	Murs contre combles isolés, non chauffés.		
Fenêtres et portes	Fenêtres de type double vitrage ancien et cadre bois.	Remplacement intégral des fenêtres au profit de fenêtres triple vitrage.	
Sols contre extérieur / ≤ 2 m sous terre	Radier béton avec isolation sous chape.		

2.2 Appartement vacant

Quant à l'appartement vacant et aux travaux nécessaires, ils ont été adjugés entre juin et juillet et se résument comme suit :

Peinture	CHF	4'959.65
Diverses réparations dans la cuisine	CHF	711.30
Remplacement d'une moustiquaire défectueuse	CHF	462.15
Changement du parquet suite à décollement et dégâts	CHF	2'700.00
Changement des fenêtres	CHF	9'483.60
TOTAL TTC	CHF	18'316.70

Partant, cela créerait un dépassement d'env. CHF 16'000.-- du compte 3501.3141, comme en 2023, lorsqu'à la sortie d'un locataire, des travaux de remise à niveau de l'appartement avaient été effectués. Ces derniers constituent du simple entretien et ne permettent pas d'augmenter le loyer du bien concerné. A toutes fins utiles, nous précisons que le revenu locatif de ce bâtiment est d'env. CHF 99'000.— par année, permettant de couvrir le coûts des travaux réalisés et prévus.

Considérant l'évolution constante de la technique et des prix, surtout dans ce secteur, nous avons requis la mise à jour des offres pour les fenêtres reçues en 2023 et proposé également à la régie d'y inclure ses fournisseurs.

Il ressort que sur les trois entreprises invitées, seules deux ont répondu, la troisième n'ayant jamais répondu a été écartée. Le devis de l'entreprise retenu propose des fenêtres PVC couleur bois. Cette proposition a été faite par l'entreprise elle-même, allant ainsi dans le sens des recommandations du Conseil en évitant les fenêtres PVC alu. Les motifs invoqués pour cette proposition étaient ceux qui avaient également été soulevés par le Conseil, à savoir des prix plus hauts et une résistance plus faible.

3. Coûts

Les coûts peuvent être résumés ainsi :

Fournitures de fenêtres	CHF	65'290.00
Déduction pour appartement vacant (travaux déjà réalisé)	*CHF*	*-8'773.00*
Fournitures et pose d'un cylindre et clefs	CHF	320.00
Evacuation des anciennes fenêtres et porte	CHF	5'170.00
Fourniture et pose de listes de finition	CHF	5'170.00
Frais de transport	CHF	400.00
Divers de l'entreprise	CHF	1'000.00
Total intermédiaire HTVA	**CHF**	***68'577.00***
Divers, imprévus (arrondi à env. 5.22%)	CHF	3'578.41
Sous-total HTVA	**CHF**	***72'155.41***
TVA 8.1%	CHF	5'844.59
Total TTC	**CHF**	**78'000.00**

4. Charges d'exploitation (fonctionnement)

Les charges annuelles d'intérêts sont estimées à CHF 1'560.--, projetées à 2%.

A noter que les travaux liés à ce bâtiment faisant partie du patrimoine financier, ne sont pas amortis.

5. Plan d'investissement

Cette dépense ne figure pas au plan d'investissement. Néanmoins, et compte tenu des explications qui précèdent, la nécessité d'une telle réalisation plaide en faveur de cette dépense.

6. Conclusion

En conclusion, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ARZIER - LE MUIDS

Vu le préavis municipal n° 11/2025 relatif à la demande de crédit de CHF 78'000.-- TTC pour le changement des fenêtres du bâtiment Grange 6 à Le Muids

Vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet

Vu le rapport de la commission des finances

Ouï les conclusions des deux commissions précitées

Attendu que celui-ci a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide

1. d'adopter le préavis municipal n° 11/2025 relatif à la demande de crédit de CHF 78'000.-- TTC pour le changement des fenêtres du bâtiment Grange 6 à Le Muids

2. De régulariser la dépense réalisée pour les travaux d'entretien de l'appartement pour un montant total de CHF 18'316.70, imputé au compte 3501.3141.00 pour l'exercice 2025.

3. de financer ce dernier par la trésorerie.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 13 août 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

La Syndique	Le Secrétaire
Louise Schweizer	Quentin Pommaz

MUNICIPALITÉ ARZIER - LE MUIDS CANTON DE VAUD LIBERTÉ ET PATRIE