

**Municipalité de la Commune
d'Arzier-Le Muids**

**Préavis No 02/2026
Au Conseil communal**

Demande de crédit de CHF 52'500.-- TTC pour la
réhabilitation partielle de la toiture de l'auberge communale

Délégué municipal

M. Philippe Esseiva, Municipal

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

1. Préambule

Lors de sa séance du 24 mars 2025, le Conseil communal a approuvé le préavis 02/2025 relatif à un crédit d'étude pour la rénovation totale de la toiture de l'Auberge communale. En effet, cette demande faisait suite à diverses infiltrations d'eau constatées et décrites dans les préavis précédents (04/2024 et 02/2025).

Pour rappel, le mandat d'étude devait porter sur les points suivants :

1. Rapport/Analyse de la situation actuelle de la toiture :
 - Déterminer l'état de la structure, couverture, étanchéité et isolation
2. Lister les obligations du propriétaire en matière d'énergies renouvelables et proposer les solutions les plus adéquates :
 - Obligations légales pour l'installation de production PV et Thermique solaire ou autres...
 - Liste des subventions disponibles pour ces équipements
3. Planification des travaux de rénovation de la toiture :
 - Etablir les cahiers des charges/soumissions des différents corps de métiers et solliciter 3 offres par corps de métiers
 - Analyse des 3 offres et mise à disposition d'un document récapitulatif + recommandation pour attribution des mandats respectifs.
4. Mandater les fournisseurs retenus et suivi de chantier :
 - Mandater les entreprises qui ont été sélectionnées
 - Suivis de chantier avec au minimum une séance hebdomadaire + PV de séance
 - Etablissement du décompte final du chantier
 - Réception de chantier et fourniture des garanties des entreprises
5. Réalisation d'un CECB+

Conformément aux engagements pris lors du dépôt du préavis, la phase 4 n'a pas encore été adjugée, ne faisant pas partie de l'étude à proprement parlé.

2. Information

Une première séance de travail a eu lieu avec le bureau d'architecte le 17 avril afin de définir les modalités précises d'intervention et un calendrier prévisionnel. Le but initial était d'avoir d'ici la fin de l'été un retour complet tant sur les diagnostic de la toiture avec les mesures à envisager, qu'un CECB+ permettant d'identifier les priorités et permettre une rationalisation des interventions.

Il ressort des éléments reçus que le changement des tuiles n'est pas nécessaire. En effet, Il y a une bâche sur la sous-couverture de ce toit (sous les contre-lattes), ce qui garantit, selon les professionnels, une certaine étanchéité et ne nous oblige donc pas à procéder au renouvellement des tuiles initialement envisagé.

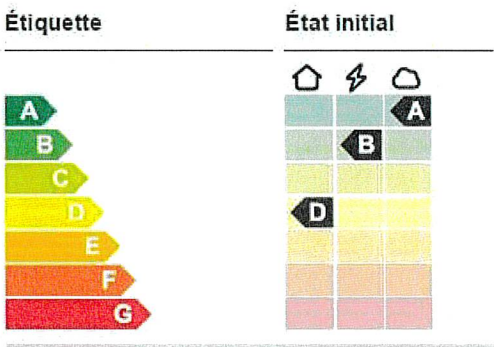
Néanmoins, il apparaît que le problème principal des arrivées d'eau dans le bâtiment est la liaison entre le bas la toiture du bâtiment et la toiture véranda, au niveau du chéneau encaissé. Ce n'est pas du tout étanche à ce niveau-là, en cas de pluie et de neige stagnante à cet endroit.

D'autre part, des réparations sont identifiées comme nécessaires autour des lucarnes et des velux et sont chiffrées dans le devis du ferblantier.

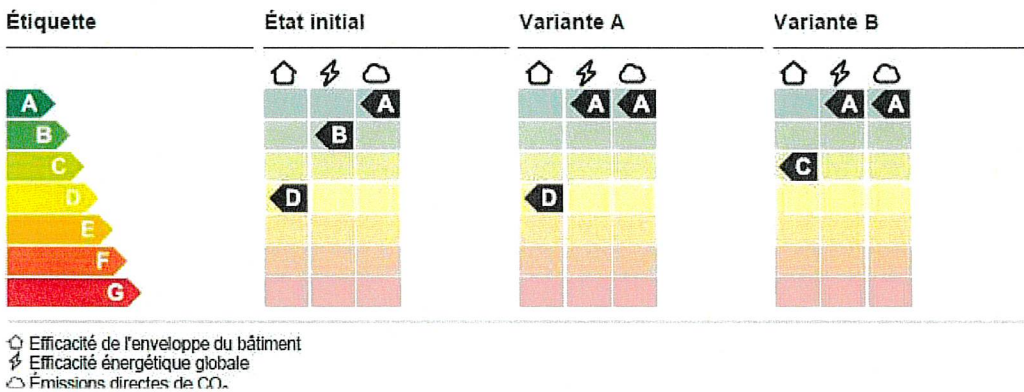
En conclusion, une intervention reste toute de même nécessaire pour solutionner les problèmes d'infiltration d'eau mais tant son ampleur que ses coûts sont largement inférieurs aux prévisions initiales. En effet, le plan d'investissement indiquait initialement un montant de l'ordre de CHF 300'000.-- pour l'ensemble des travaux (rénovation totale de la toiture avec changement de tuiles). Comme nous pourrons le constater dans le chapitre suivant, les travaux envisagés laissent apparaître une dépense nettement inférieure.

3. CECB+

Comme il était prévu dans le préavis d'étude, nous avons fait réaliser un CECB+ pour ce bâtiment ainsi qu'une simulation en besoin de panneaux solaires. Les rapports remis laissent apparaître que très peu de mesures sont à prendre pour ces points. En effet, le graphique ci-dessous démontre que l'état actuel est plutôt bon avec seulement l'enveloppe énergétique du bâtiment en classe « D ». Ces résultats permettent de considérer, si le projet de loi sur l'énergie est maintenu tel que prévu, que le bâtiment ne sera pas considéré comme étant à assainir.



Cela étant, le CECB+ propose tout de même deux variante pour atteindre des classes énergétique plus élevées. A savoir la première variante (variante A) visant à l'installation de panneaux photovoltaïques et la seconde (variante B), consistant à la mise en place de panneaux photovoltaïques tout en procédant à la pose d'un enduit isolant périphérique sur les façades.



Les autres recommandations du CECB+ consistent à procéder à une isolation des murs extérieurs et du sol contre extérieur tout en estimant la priorité faible à réaliser dans les 5 à 10 ans. Pour ce qui est des priorités plus élevées, le rapport propose d'étudier la récupération de la chaleur des chambres froides pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et la pose de panneaux photovoltaïque avec une échéance de 2 à 5 ans. La seule et unique priorité élevée, toujours selon le rapport, consiste à la mise en place de bornes de recharge électriques sur les places de stationnement de l'auberge.

Sur ces éléments, les architectes apportent les recommandations suivantes :

- *Isolation périphérique des façades en aérogel : au vu des dépenses estimées par le CECB+ (CHF 169'000.--, hors subvention) et l'économie potentielle en consommation d'énergie, la dépense qu'engendre ces travaux nous paraît disproportionnée. Au niveau de la réalisation des travaux, ceux-ci paraissent difficilement envisageables tant techniquement (création de pont de froid en autres) qu'esthétiquement (sur épaisseur du crépi par rapport aux pierres de tailles, enlaidissant l'auberge et contraire aux préconisations des Monuments et Sites du canton).*
- *Pose de panneaux solaires photovoltaïques : seule la pose de 23 panneaux est techniquement possible, au lieu des 29 mentionnés dans le CECB+. Il apparaît également que la mise en oeuvre de ces panneaux, qu'elle soit intégrée ou rapportée au-dessus des tuiles, créera des problèmes d'accumulations de neige devant les lucarnes et velux, pouvant provoquer des siphonages sous les tuiles et potentiellement de nouvelles infiltrations d'eau dans le bâtiment. Un risque d'affaiblir l'étanchéité de ce toit lors de la pose de ces derniers est aussi présent. Pour terminer, vu la forme de la toiture et ses lucarnes, la pose de ces panneaux serait d'un point de vue esthétique, très discutable. Il est dès lors souhaitable d'envisager un autre bâtiment communal, plus propice à ce genre d'infrastructure, pour installer des panneaux.*

A la lecture de ce rapport, des recommandations et eu égard aux différentes temporalités, nous estimons que l'investissement financier nécessaire ne serait, à ce stade, pas rentable. Ainsi, au vu du classement énergétique du bâtiment tout à fait acceptable, il est préconisé de concentrer nos efforts et nos investissements sur des bâtiments plus prioritaires.

4. Panneaux photovoltaïques

Pour reprendre les remarques des architectes concernant la pose de panneaux photovoltaïques (cf. supra), la toiture de l'auberge est particulière et ne se prête pas, ou très mal, à la pose de panneaux. De ce fait, il est plutôt envisagé une installation sur un autre bâtiment communal. Considérant également qu'il existe un préavis d'étude pour la rénovation du CCS, et notamment l'étude énergétique, c'est dans ce cadre qu'une réflexion globale aura avoir lieu et que nous souhaitons étudier toutes les possibilités qu'offres une telle surface de toiture (plus de 1'700 m²) aussi bien orientée et une utilisation « macro » et non pas par bâtiment. Afin d'être accompagnée dans cette réflexion, la Municipalité a également interpellé la Commission durabilité.

De plus, considérant la nouvelle loi sur l'électricité votée en juin 2024, il n'y aura plus qu'un tarif unique pour toute la Suisse dès 2026 en ce qui concerne le photovoltaïque. Le prix de rachat sera calculé à la fin de chaque trimestre en fonction des prix du marché des mois précédents. Cela implique donc une baisse significative de la valeur en cas de revente. A ce stade, l'autoconsommation devra donc être privilégiée.

En tous les cas, pour des questions de techniques principalement, nous renonçons à poursuivre avec la pose de panneaux photovoltaïques sur cette toiture mais nous engageons cependant à poursuivre nos études pour les autres bâtiments soumis à des rénovations à brève échéance.

5. Coût

Faisant suite aux constats ci-dessus, des devis ont été requis par les architectes auprès de deux entreprises différentes de manière systématique. Après avoir reçu les offres et les avoir étudiées, les architectes sont en mesure d'estimer les coûts des travaux relatifs à la toiture uniquement à env. CHF 30'000.--, tout en précisant que cela reste un devis estimatif basé sur des sondages et qu'il est possible d'avoir une plus-value éventuelle de l'ordre de CHF 3'000.-- à CHF 4'000.-- en cas de mauvaise surprise.

Il convient en outre d'ajouter les prestations d'architectes pour cette phase, ainsi que les coûts administratifs liés aux demandes d'autorisations. Enfin, les divers et imprévus sont relativement élevés (10%) afin de permettre d'absorber une éventuelle mauvaise surprise comme mentionné plus haut.

Nous souhaitons également profiter de l'intervention, qui nécessite dans tous les cas la dépose du store sur la véranda, pour procéder à la révision de l'ensemble des moteurs et au changement de la toile qui est défectueuse à plusieurs endroits.

Les coûts peuvent être résumés ainsi :

Echafaudage et sécurisation	CHF	6'200.00
Démontage couverture	CHF	4'200.00
Charpente, isolation, sous couverture	CHF	5'100.00
Couverture et ferblanterie	CHF	10'100.00
Electricité, tableau provisoire	CHF	1'500.00
Démontage, remplacement et remontage de la toile de tente	CHF	8'912.00
Honoraires d'architecte pour les travaux	CHF	3'000.00
Remise en état et nettoyage	CHF	1'000.00
Divers démarches administratives (plan, autorisation, etc.)	CHF	4'000.00
Total intermédiaire HTVA	CHF	44'012.00
Divers, imprévus (arrondi à env. 10.35%)	CHF	4'554.14
Sous-total HTVA	CHF	48'566.14
TVA 8.1%	CHF	3'933.86
Total TTC	CHF	52'500.00

6. Charges d'exploitation (compte de résultat)

Les charges financières annuelles sont estimées à CHF 525.-- représentant les intérêts projetés à 1%.

A noter que cet objet faisant partie du patrimoine financier n'est pas amorti et sera maintenu à l'actif du bilan.

7. Plan d'investissement

Cette dépense figure au plan d'investissement pour un montant de CHF 100'000.-- en 2026.

8. 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

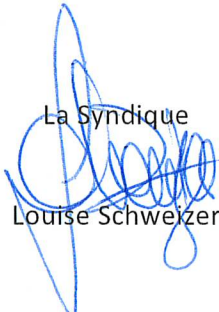
- Vu le préavis municipal n° 02/2026 relatif à la demande de crédit de CHF 52'500.-- TTC pour la réhabilitation partielle de la toiture de l'auberge communale
- Vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet
- Vu le rapport de la commission des finances
- Ouï les conclusions des deux commissions précitées

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

Décide

1. d'adopter le préavis municipal n° 02/2026 relatif à la demande de crédit de CHF 52'500.- - TTC pour la réhabilitation partielle de la toiture de l'auberge communale
2. de financer ce dernier par la trésorerie.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 4 février 2026, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

La Syndique

Louise Schweizer

Au nom de la Municipalité



Le Secrétaire

Quentin Pommaz