



Préavis municipal N° 16/2026
de la Municipalité au Conseil communal

**Demande de crédit de CHF 4'200'000.– TTC pour la transformation
de l'Ancien Collège, rue de l'Ancienne Poste 8, à Le Muids**

suite au préavis d'étude de faisabilité N° 07/2021 du 26 avril 2021

Service	Bâtiments-Déchetterie
----------------	-----------------------

Délégué municipal	Philippe Esseiva
--------------------------	------------------

Préavis présenté au Conseil communal en séance du	16 novembre 2026
--	------------------

Annexes	<i>Jeu de plans d'étude</i>
----------------	-----------------------------



Table des matières

1. Préambule	3
2. Conclusions de l'étude	3
3. Projet.....	6
4. Coûts	7
5. Retour sur investissement	8
6. Charges d'exploitations.....	9
7. Plan d'investissement.....	9
8. Conclusion.....	10



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

1. Préambule

Par préavis municipal n° 07/2021 du 26 avril 2021, adopté par la Municipalité et approuvé par le Conseil communal, ce dernier a accordé à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 80'000.– TTC destiné à mandater un architecte pour étudier les possibilités de rénovation de l'ancien collège, sis rue de l'Ancienne Poste 8 à Le Muids. Ce crédit d'étude a été financé par la trésorerie communale, sans amortissement, ce bien faisant partie du patrimoine financier de la Commune.

L'ancien collège de Le Muids trouve son origine en 1786, année où la Commune a évoqué pour la première fois la volonté d'ériger un bâtiment scolaire au village. Ce bâtiment, doté d'un clocher, a d'abord servi de logement au régent. La cloche, brisée en 1818, a été remplacée ensuite par deux nouvelles cloches, avec reconstruction du clocher. Le nouveau collège a été inauguré en 1905 et une petite rénovation a eu lieu dans les années 1960.

A ce jour, le bâtiment se compose d'un clocher, de deux salles de location, de trois appartements et d'un petit local pour la voirie. Il est classé en note 3 au recensement architectural cantonal comme « objet intéressant au niveau local » : Il mérite donc d'être conservé, et peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités ayant justifié cette note, et reste soumis à la protection générale prévue par la législation en vigueur. L'examen du dossier par la Section des monuments et sites (DGIP - MS) sera requis en complément des autorisations à obtenir dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

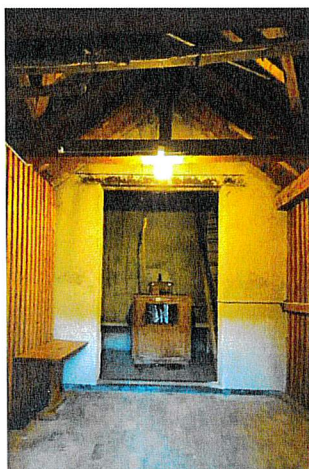
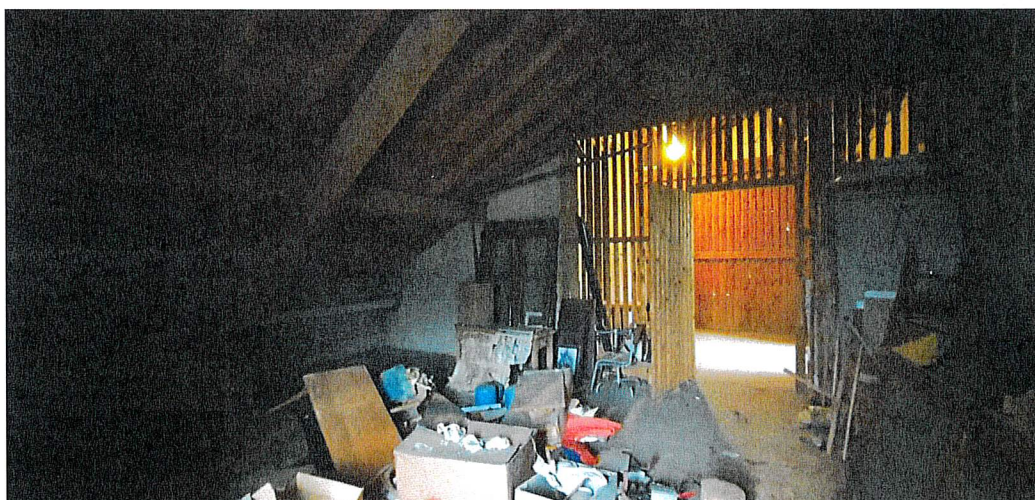
Le mandat d'étude a été confié au bureau Coretra SA architecture et construction à Nyon, qui a rendu son rapport définitif d'avant-projet et d'estimation des coûts en décembre 2025. Le présent préavis a pour objet de solliciter le crédit nécessaire à la poursuite des études (phases SIA 31 à 41) ainsi qu'à la réalisation des travaux (phases SIA 51 à 53), conformément aux conclusions résumées ci-après.

2. Conclusions de l'étude

Compte tenu de la vétusté du bâtiment, les charges d'entretien sont devenues trop importantes : des problèmes de chauffage, d'électricité et d'isolation ont été relevés. A l'exception de la réfection de la toiture réalisée en 2012 (cf. préavis n° 13/2012 - Demande de crédit de CHF 200'000.—), aucune rénovation majeure n'avait été entreprise sur ce bâtiment. L'étude de faisabilité confiée à Coretra SA a permis d'aboutir aux constats et conclusions suivants :

- Le projet retenu prévoit une transformation complète du bâtiment existant, combinant une part de reconstruction (démolition partielle et reconstruction, 1'580 m³) et une part de transformation du solde du bâtiment (2'455 m³) ;

- Le rez-de-chaussée accueillera une surface commerciale d'environ 85 m² ainsi qu'une salle polyvalente d'environ 80 m², avec leurs locaux annexes (sanitaires, vestiaires, réduits, local vélo, cuisine communale) ;
- Les étages et les combles accueilleront huit logements, d'une surface individuelle comprise entre environ 30 m² et 95 m² ;
- Le sous-sol sera aménagé en caves individuelles, locaux techniques et locaux de stockage pour la surface commerciale et la salle polyvalente ;
- Des travaux préparatoires sont nécessaires avant la reconstruction, soit un relevé de l'état existant par un géomètre, un désamiantage sera nécessaire, la démolition partielle du bâtiment existant et une reprise en sous-œuvre ;
- Les aménagements extérieurs (accès, place, jardin) seront également repris ;
- Sur cette base, le coût total de la transformation est estimé, y compris l'ensemble des honoraires, à CHF 4'200'000.– TTC (cf. estimation des coûts jointe, base avant-projet du 21 mai 2025).



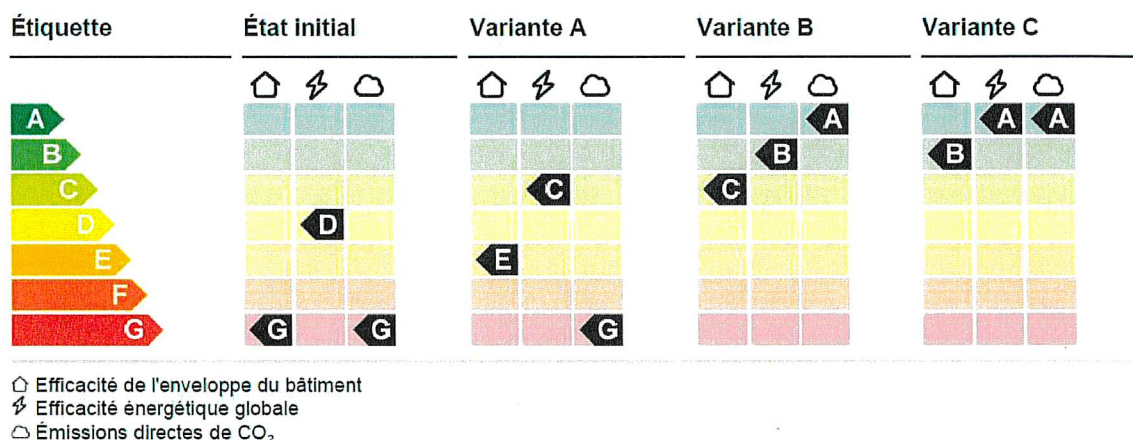
Vétusté des parties communes et installations techniques



Exemple d'appartement actuel

Il est précisé que la variante initialement envisagée, consistant à aménager un local technique optionnel en sous-sol, hors emprise du bâtiment, en vue d'un éventuel raccordement à un chauffage à distance (CAD) et estimée à environ CHF 420'000.– TTC d'investissement complémentaire, a été abandonnée par la Municipalité. Cette variante n'est donc pas comprise dans le crédit sollicité par le présent préavis.

Enfin, ces travaux seront l'occasion de se conformer aux exigences de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie (nLVLEne), selon les recommandations du CECB+ réalisé également dans le cadre de cette étude. Ils permettront de diminuer les consommations d'énergie et la production de CO², tout en améliorant le confort des usagers et locataires. En effet, le CECB+ classe ce bâtiment comme étant une « construction énergivore » et donc prioritaire dans les assainissements imposés par la nouvelle loi sur l'énergie.



Enfin, le projet rend l'immeuble accessible aux personnes à mobilité réduite, et permet de se conformer aux exigences actuelles, tout en garantissant l'accès à toute la population, en situation d'handicap ou non.



3. Projet

Sur la base de l'étude, les travaux de transformation de l'ancien collège de Le Muids se déclinent comme suit :

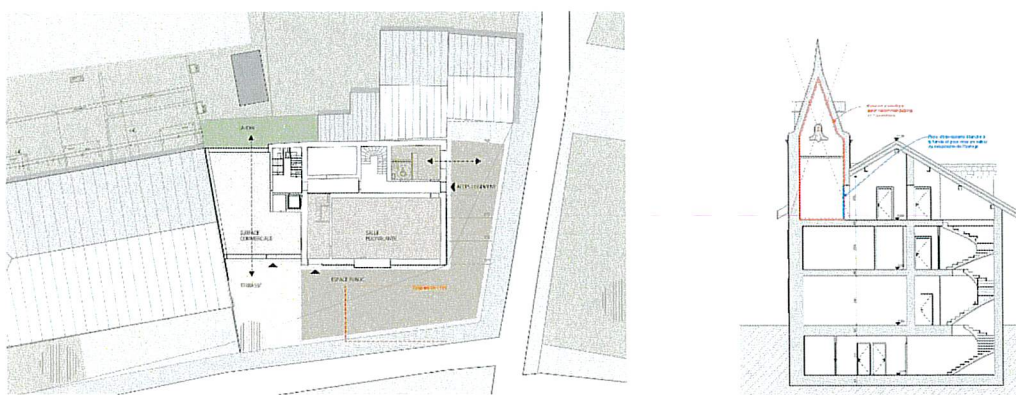
- Travaux préparatoires : relevé de l'état existant, désamiantage, démolition partielle du Bâtiment existant et reprise en sous-œuvre ;
- Sous-sol : aménagement de huit caves individuelles, d'un local technique et de surfaces de stockage pour la salle polyvalente et la surface commerciale ;
- Rez-de-chaussée : création d'une surface commerciale d'environ 85 m² ainsi que d'une salle polyvalente d'environ 80 m², avec leurs locaux annexes ;
- Etages et combles : création de huit logements de 2,5 à 4,5 pièces environ, d'une surface individuelle comprise entre 30 m² et 95 m² ;
- Toiture : réfection complète selon le projet architectural, avec création de lucarnes pour l'éclairage naturel des combles habitées ;
- Travail de sauvegarde et mise en valeur du clocher
- Mise en place d'un ascenseur
- Aménagements extérieurs : réfection des accès, de la place et du jardin.

Ce programme mixte, associant surface commerciale, salle polyvalente à disposition de la population et logements, permettra de valoriser durablement ce bâtiment patrimonial situé au cœur du village de Le Muids, tout en générant des revenus locatifs pour la Commune. De plus, à l'heure où le village de Le Muids va inaugurer un bâtiment scolaire, la création d'une surface commerciale au centre du village vise à redynamiser la place, et se voudra comme un lieu de rencontres et d'échanges. La salle polyvalente permettra en complément, de faciliter le déploiement d'une vie culturelle et sociale, notamment pour les sociétés locales et les manifestations. Ainsi, ce projet représente une réelle plus-value pour le village de Le Muids.

La présente demande de crédit couvre la finalisation des études, soit l'élaboration du projet de l'ouvrage, la procédure d'autorisation de construire et les appels d'offres (phases SIA 31 à 41), ainsi que la réalisation des travaux jusqu'à la mise en service du bâtiment (phases SIA 51 à 53). A toute fin d'exhaustivité, un jeu de plans d'étude est annexé au présent préavis, vous permettant de voir le potentiel d'amélioration de ce bâtiment et des offres prévues. Vous trouverez néanmoins ci-dessous quelques extraits de ce qui pourrait être le nouveau visage de ce bâtiment.



Image de synthèse projetée



Extraits du dossier de plans d'avant-projet

4. Coûts

Les coûts ci-dessous se basent sur l'estimation établie par le bureau Coretra SA en référence à l'avant-projet de décembre 2025 (méthode SIA 116) et comprennent l'ensemble des honoraires des mandataires. A ce stade d'étude de faisabilité, ceux-ci sont estimés avec une marge d'environ 20% selon l'usage, incluse dans le tableau des coûts ci-dessous.



Description	Montant
Travaux préparatoires	
Relevé état existant par géomètre	CHF 15'000.00
Rapport amiante	CHF 5'000.00
Désamiantage	CHF 30'000.00
Démolition bâtiment	CHF 100'000.00
Reprise en sous-œuvre	CHF 35'000.00
Bâtiment (SIA 116)	
Bâtiment reconstruit (neuf)	CHF 1'422'000.00
Bâtiment transformé	CHF 1'473'000.00
Aménagements extérieurs	
Réfection accès et place	CHF 60'000.00
Jardin, réfection mur	CHF 10'000.00
Taxes et frais (~5% CFC 2)	CHF 144'750.00
Total intermédiaire HTVA	CHF 3'294'750.00
Divers, imprévus (arrondi à env. 17.92%)	CHF 590'541.40
Sous-total HTVA	CHF 3'885'291.40
TVA 8.1%	CHF 314'708.60
Total TTC	CHF 4'200'000.00

Récapitulatif des coûts

5. Retour sur investissement

A ce jour, l'état locatif de cet immeuble est de CHF 24'960.– annuels de revenus.

Des projections après travaux ont été calculées selon les prix du marché actuel, fourchette moyenne-haute (tablette ci-dessous). L'on constate que cette rénovation permettrait de dégager un revenu locatif annuel brut total estimé à CHF 187'700.–, soit un gain annuel de CHF 162'740.– par rapport à la situation actuelle.

Il est précisé que la salle polyvalente n'est pas décomptée, car elle ne génèrera pas de revenu fixe mais des frais ponctuels de location.

Les montants des travaux seraient donc amortis par ces revenus, sur une durée d'environ 22 ans.



Description	Surf. Nette, env. m2	Prix moyen CHF/ m2	Total annuel CHF
Surface commerciale	90	250.—	22'500.—
Salle polyvalente	95	-	-
Appartement 1	90	350.—	31'500.—
Appartement 2	30	350.—	10'500.—
Appartement 3	30	350.—	10'500.—
Appartement 4	95	350.—	33'250.—
Appartement 5	90	350.—	31'500.—
Appartement 6	31	350.—	10'850.—
Appartement 7	38	350.—	13'300.—
Appartement 8	68	350.—	23'800.—
Total état locatif projeté			187'700.—

Enfin, la mise en conformité énergétique (isolation, nouveau système de chauffage) permettrait d'envisager des économies annuelles à hauteur d'environ CHF 7'000.— à CHF 12'000.—, selon la variante choisie et les coûts actuels de l'énergie.

Considérant d'une part une économie des coûts d'énergie et, d'autre part, une augmentation substantielle des revenus locatifs, ce projet apparaît financement viable et attractif pour notre Commune. Sa réalisation rapide nous semble donc totalement justifiée.

6. Charges d'exploitation

Les charges financières annuelles sont estimées à CHF 42'000.— représentant uniquement les intérêts moyens de la dette. En effet, le bien étant compris dans le patrimoine financier, un amortissement de la construction n'est pas nécessaire.

7. Plan d'investissement

Cette dépense figure au plan d'investissement pour l'année 2027, pour un montant de CHF 4'000'000.—.



9. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ARZIER-LE MUIDS

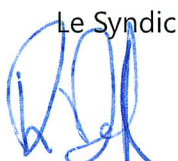
- Vu le préavis municipal n° 16/2026 relatif à la demande de crédit de CHF 4'200'000.– TTC pour la transformation de l'Ancien Collège, rue de l'Ancienne Poste 8, à Le Muids,
- Vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- Vu le rapport de la commission des finances ;
- Oùï les conclusions des deux commissions précitées ;
- Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis municipal n° 16/2026 relatif à la demande de crédit de CHF 4'200'000.– TTC pour la transformation de l'Ancien Collège, rue de l'Ancienne Poste 8, à Le Muids ;
2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires et à procéder aux adjudications correspondantes ;
3. de financer cette dépense par un emprunt.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 14 octobre 2026, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

P. Dieffenbacher



Le Secrétaire


Q. Pommaz

Annexes : ment.