



Préavis municipal N° 17/2026
de la Municipalité au Conseil communal

**Demande de crédit de construction de CHF 2'800'000.– TTC pour la
rénovation totale du Centre Communal et Scolaire (CCS)**

Suite au préavis d'étude N° 06/2025 du 21 mai 2025

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

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

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



Table des matières

1. Préambule	3
2. Description du projet	3
2.1 Conclusion de l'étude	3
2.2 Descriptif des travaux	4
2.3 Impact environnemental et développement durable	4
2.4 Planning des travaux	6
3. Coûts	8
4. Subventions	9
5. Charges financières	9
6. Charges financières	9
7. Conclusion	9



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

1. Préambule

Par préavis municipal n° 06/2025 du 21 mai 2025, adopté par la Municipalité en séance du 21 mai 2025 et approuvé par le Conseil communal, ce dernier a accordé à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 97'000.– TTC destiné à mandater le bureau Mangeat Wahlen associés, architecte concepteur du bâtiment, assisté de AMO Conseil / Energie SA pour les aspects énergétiques, afin d'établir l'étude, le cahier des charges de la rénovation totale du Centre communal et scolaire (CCS) et de procéder aux appels d'offres nécessaires.

Pour rappel, le CCS, réalisé sur la base d'un concours d'architecture remporté par le bureau Vincent Mangeat SA en 1983, n'a fait l'objet, en plus de 40 ans d'exploitation intensive, que de travaux d'entretien ponctuels. Une rénovation d'ampleur, portant en particulier sur la toiture, l'enveloppe thermique et les façades, est aujourd'hui devenue nécessaire tant du point de vue constructif qu'énergétique. Celle-ci représente une nécessité pour offrir un cadre d'apprentissage et de travail serein, tant pour les enfants que pour les enseignants. Enfin, il représente une économie d'énergie et une mise en conformité à l'obligation d'assainissement énergétique de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie (nLVLEne).

Le présent préavis a pour objet de solliciter le crédit de construction nécessaire à la réalisation des travaux issus de l'étude, conformément aux conclusions résumées ci-après.

2. Description du projet

2.1 Conclusion de l'étude

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments plus (CECB+), complété par l'analyse détaillée du bureau d'architectes et de l'ingénieur thermicien AMO Conseil SA, a permis d'identifier les éléments suivants :

- La toiture (ferblanterie zinc-titane sur carton bitumé, toiture froide non isolée) est l'élément prioritaire : usure de la couverture, infiltrations récurrentes, isolation dégradée ;
- Les façades maçonnées présentent des décollements de crépis (risque pour la sécurité), une isolation insuffisante (laine de verre 80 mm) et des vitrages simples/doubles obsolètes ;
- La dalle sur les locaux non chauffés (abris PC et locaux techniques) n'est pas isolée ;
- Trois variantes d'assainissement (A, B, C) ont été comparées sur l'efficacité de l'enveloppe, l'efficacité énergétique globale et les émissions directes de CO₂ ;



- La variante B — comprenant l'isolation renforcée de la toiture / toit plat, l'isolation renforcée des planchers et le remplacement des fenêtres par du triple vitrage — a été retenue comme la plus adéquate techniquement et financièrement ;
- La conception en toiture froide ventilée, pertinente en 1983, est aujourd'hui pénalisante (faible performance des verrières intérieures, inaccessibilité de l'isolation, absence de subventions cantonales pour l'isolation horizontale des combles) : le passage à des combles chauds isolés dans le plan de toiture est recommandé ;
- Une installation photovoltaïque en toiture (surface disponible > 1'700 m²) est prévue, avec une orientation vers une solution de contracting plutôt qu'un investissement communal direct, à finaliser lors de l'appel d'offres.
- En complément, un audit sécurité a été réalisé, et les conclusions rendues le 9 mars 2026 font apparaître des travaux complémentaires à prévoir, afin de se mettre en conformité aux normes et à la législation en vigueur (AEAI, LAA, OPA notamment).

2.2 Descriptif des travaux

Sur la base de l'étude, les travaux de rénovation totale du CCS se déclinent comme suit :

- Toiture : dépose de la ferblanterie existante, mise en place d'une isolation en ouate de cellulose (240 mm) sous voligeage, nouvelle couverture en zinc-titane pré-patiné, remplacement de la verrière extérieure (isolée, ventilée, protection solaire) et nettoyage des verrières intérieures ;
- Façades : réfection des crépis et remplacement des briques silico-calcaire dégradées, isolation thermique complémentaire du vide de construction, remplacement de l'ensemble des façades vitrées, portes et fenêtres par du triple vitrage, réfection des serrureries extérieures et traitement anti-graffiti ;
- Isolation de la dalle sur les locaux non chauffés (abris PC et locaux techniques) ;
- Installation photovoltaïque en toiture, sous forme de contracting (hors investissement direct de la Commune, à confirmer lors de l'appel d'offres) ;
- Mesures complémentaires : mise en conformité des garde-corps intérieurs, et autres points de sécurité, notamment remplacement de portes, réfection des peintures intérieures et remplacement des luminaires par de la technologie LED, réglage fin de la régulation de chauffage.

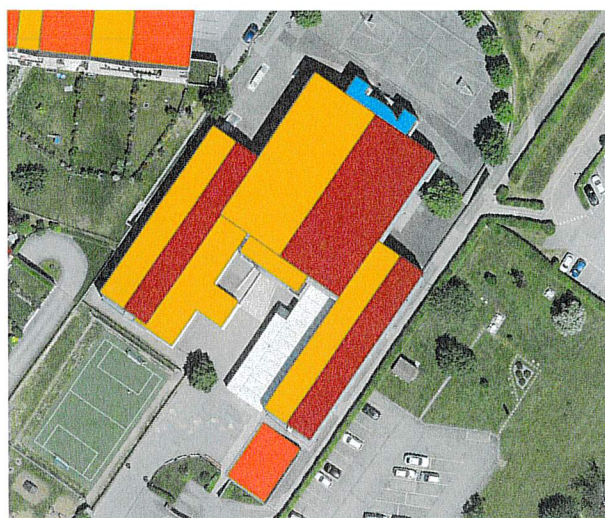
Compte tenu de l'ampleur des travaux et des contraintes financières de la Commune, la possibilité de phaser leur réalisation dans le temps a été examinée lors de l'étude, en tenant compte des vacances scolaires et principalement durant les fermetures estivales, afin de limiter les nuisances pour les utilisateurs du bâtiment.

2.3 Impact environnemental et développement durable

La réalisation de la variante B permettra d'améliorer sensiblement le classement CECB+ du bâtiment, tant sur l'efficacité de l'enveloppe que sur l'efficacité énergétique globale et la réduction des émissions directes de CO₂. Elle contribue en outre à l'objectif de production renouvelable d'électricité exigé par la législation cantonale, grâce à l'installation photovoltaïque envisagée en toiture.

Contracting solaire

La Commune souhaite également valoriser les surfaces de toiture par l'installation de panneaux photovoltaïques. Le bâtiment dispose d'environ 1'700 m² de toiture présentant un potentiel solaire particulièrement favorable, avec une exposition classée « bonne » à « très bonne » selon les critères de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN). Cette configuration offre des conditions propices à une production locale d'électricité renouvelable.



Extrait de la plateforme toitsolaire.ch, Les couleurs en fonction du potentiel solaire : en rouge les toitures optimales, orange très bonnes, jaune bonnes et bleu faibles.

Une installation en propre représenterait un investissement d'environ CHF 500 000. – pour 284 kW soit. Environ 17% de l'énergie serait consommée sur place et 83% au sein des bâtiments communaux. La solution de contracting permet sans investissement de bénéficier de l'électricité produite en autoconsommation sur le site du Centre communal et scolaire, mais également d'alimenter d'autres bâtiments communaux grâce aux mécanismes de regroupement de consommation prévus par la législation en vigueur (CEL). Ainsi, la Commune pourrait augmenter sa part d'énergies renouvelables locale tout en limitant les investissements et les risques financiers liés à la réalisation de l'installation photovoltaïque. Ceci permettrait notamment de renoncer à la pose de photovoltaïques à l'Auberge et compenser l'impossibilité d'en installer sur l'Eglise pour des raisons patrimoniales, tout en couvrant les besoins en consommations.

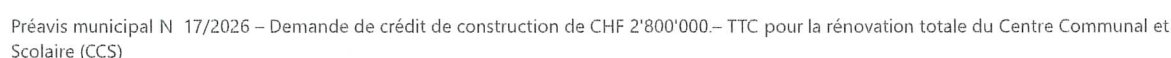
Le contracting solaire est un modèle de partenariat dans lequel un prestataire spécialisé finance, installe et exploite une installation photovoltaïque sur notre bâtiment. Le propriétaire peut ainsi soit consommer directement l'électricité produite, soit percevoir un loyer pour la mise à disposition de sa toiture sans avoir à financer lui-même le projet. Les économies en électricité sont estimées à environ CHF 5'000. – par an pour le CCS, et CHF 9'000. – par an pour les autres bâtiments communaux qui bénéficieraient de cette production électrique. Si la

Ce modèle est particulièrement recommandé pour les installations solaires de grande taille. Il s'adresse en priorité aux entreprises, communes, régies immobilières et collectivités disposant de surfaces de toitures inexploitées



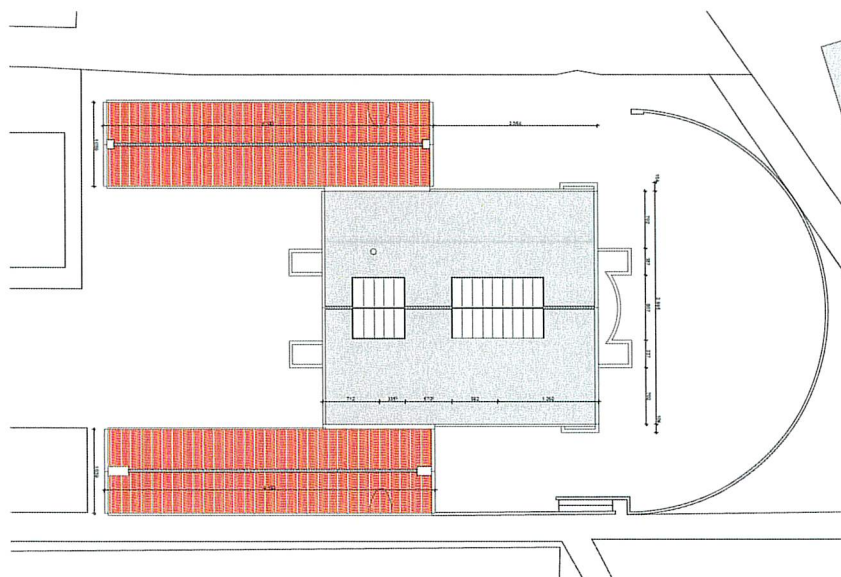
Les études, appels d'offres, démarches en vue de l'obtention du permis de construire et demandes de subvention ont débuté dès l'été 2025, conformément au calendrier annoncé dans le préavis d'étude n° 06/2025. Sous réserve de l'octroi du présent crédit de construction, deux étapes sont prévues, pour un début des travaux au 5 juillet 2027 et une fin de chantier prévue au 15 décembre 2028.

Du 5 juillet au 19 août 2027 : mise en conformité sécurité et feu, armoires classes
Du 5 juillet au 17 décembre 2027 : enveloppe du foyer et de la salle de gymnastique



ETAPE 2 : 3 JUILLET - 15 DECEMBRE 2028

du 3 juillet au 15 décembre 2028 : enveloppe des salles de classe



Aléas météorologiques et planification des travaux :

Les travaux qui touchent à l'enveloppe extérieure sont prévus durant les vacances d'été, ce qui diminue le risque d'aléas météorologiques. La pose des panneaux photovoltaïques pourra se faire en novembre 2027, ou être décalée en février 2028 en cas de gel et/ou neige.

Sécurité :

Pour chaque phase, les échafaudages sont prévus d'être montés pendant les vacances d'été et démontés pendant les vacances de Noël afin d'éviter toute interaction et risque avec les usagers du site.

Il est prévu que les travaux en façade aient lieu pendant les vacances scolaires de juillet-août pour les mêmes raisons. Les travaux restant à faire après les vacances seront situés uniquement en toiture (extérieur pour le couvreur, intérieur pour le charpentier) et n'interféreront pas avec la présence des usagers.

Il est prévu une intervention de nettoyage et évacuation de l'ensemble des déchets et matériaux de chantier avant chaque rentrée, fin août.

L'aire de chantier sera strictement circonscrite avec des barrières métalliques. Les accès au chantier se feront depuis l'Est et les accès au CCS pour les usagers, depuis l'Ouest. Les accès directs à la salle de gym polyvalente depuis l'extérieur seront condamnés, mais utilisables comme issues de secours. Ces dernières seront en effet sécurisées par une structure tunnel dans les échafaudages, de même pour l'accès à l'arrière-scène.

Les livraisons et évacuations nécessaires au chantier se feront en dehors des horaires de présence des élèves.



3. Coûts

Les coûts ci-dessous se basent sur les appels d'offres effectués par l'architecte et remis le 10 avril 2026, ainsi que le Devis Général mis à jour du 7 juillet 2026, et incluent la mise en conformité des points de sécurité identifiés.

Les coûts de rénovation du bâtiment seront notamment répercutés dans le loyer transmis à l'AISGE.

Note sur les honoraires :

Les points de sécurité complémentaires identifiés augmentant le coût total, et les honoraires des architectes étant calculés au pourcentage du montant total des travaux, un complément de CHF 33'450.- HT sur les phases d'étude et de mise à l'enquête est inclus dans le décompte ci-dessous (honoraires architectes phases SIA - 11 à 41).

Description		Montant
Maçonnerie	CHF	65'125.00
Isolation sous dalle	CHF	129'510.00
Echafaudages	CHF	31'450.00
Charpentes	CHF	469'660.00
Fenêtres	CHF	255'600.00
Fenêtres de toit	CHF	198'150.00
Ferblanterie-Couverture	CHF	487'975.00
Sablage	CHF	230'715.00
Serrurerie intérieure	CHF	193'340.00
Menuiserie	CHF	80'020.00
Honoraires architectes phase SIA - 11 à 41	CHF	33'450.00
Honoraires architectes phases SIA 51 à 53	CHF	133'210.00
Honoraires ingénieur sécurité	CHF	29'660.00
Honoraires thermicien	CHF	13'045.00
Total intermédiaire HTVA	CHF	2'350'910.00
Divers, imprévus (arrondi à env. 10.18%)	CHF	239'284.26
Sous-total HTVA	CHF	2'590'194.26
TVA 8.1%	CHF	209'805.74
Total TTC	CHF	2'800'000.00

Récapitulatif des coûts.



4. Subventions

Sur la base des travaux identifiés lors de la pré-étude, le montant minimum des subventions cantonales attendues pour les travaux de rénovation énergétique est estimé à ce jour à environ CHF 250'000. –. Ces montants seront confirmés à réception des décisions définitives des autorités subventionnantes, sur la base des critères de procédures adéquats, qui sont en cours.

5. Charges financières

Les charges financières annuelles sont estimées à CHF 107'800. –. Représentant les intérêts et amortissement projetés sur 30 ans.

A noter que la durée d'amortissement est dictée par le modèle comptable harmonisé 2 (MCH2).

6. Charges financières

Cette dépense figure au plan d'investissement pour l'année 2026, pour un montant de CHF 3'200'000.–.

7. 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° 17/2026 relatif à une demande de crédit de construction de CHF 2'800'000.– pour la rénovation totale du Centre Communal et Scolaire (CCS) ; |
| 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 | cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour, |

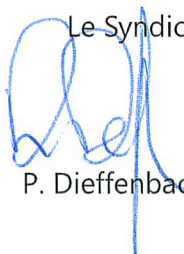


décide

1. d'adopter le préavis municipal N° 17/2026 relatif à une demande de crédit de construction de CHF 2'800'000.– pour la rénovation totale du Centre Communal et Scolaire (CCS) ;
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