



Commune de
Montanaire



PRÉAVIS N° 2026-05

Conseil communal du 18 juin 2026

Demande de crédit pour la rénovation du collège de Martherenges

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 12 mai 2026

Délégués de la Municipalité : Nathalie Jaton et Yves-Alain Bigler



Commune de Montanaire

Préavis N° 2026-05

Demande de crédit pour la rénovation du collège de Martherenges

1	PRÉAMBULE	3
2	OBJECTIF	3
3	CONGÉLATEUR COMMUNAL	4
4	COÛTS	5
4.1	Subventions et aide financière	6
4.1.1	<i>Panneaux photovoltaïques.....</i>	6
4.1.2	<i>Système de chauffage</i>	6
4.1.3	<i>Total des subventions</i>	6
4.2	Analyse financière et Rendement	6
5	AMORTISSEMENT	7
6	CONCLUSION	7



Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1 PRÉAMBULE

Le collège de Martherenges a été reconstruit en 1905 à la suite d'un incendie. Il comprend, au rez-de-chaussée, une salle communale équipée d'une cuisine et de WC ajoutés en 2012, ainsi qu'un congélateur communal. À l'étage se trouve un appartement de 2,5 pièces.

Fin septembre 2025, lors du déménagement du locataire, un tuyau flexible raccordé à un robinet s'est rompu, provoquant une importante inondation. L'incident n'a été constaté que le lendemain par des voisins, qui ont découvert la salle communale entièrement inondée.

Environ 30 m³ d'eau se sont ainsi déversés dans l'appartement et la salle communale, avant de s'infiltrer jusque dans la cave du bâtiment. Cet événement a causé des dégâts importants, rendant nécessaires des travaux de réfection conséquents. Ceux-ci concernent notamment la réfection des sols d'une partie de l'appartement et de la salle communale, le remplacement des plafonds de la salle et de la cave, la remise en état de l'isolation de l'enveloppe du congélateur endommagée, ainsi que divers travaux complémentaires d'électricité, de maçonnerie et de peinture.

Pour rappel, la convention de fusion prévoit expressément le maintien, dans chaque village, d'un local destiné aux habitants et aux sociétés locales. La remise en état complète de la salle communale s'avère dès lors indispensable.

2 OBJECTIF

La Municipalité propose d'engager une rénovation globale et cohérente du bâtiment, intégrant à la fois l'assainissement sanitaire, l'amélioration de la performance énergétique et la mise aux normes de sécurité. La présence de moisissures ainsi que l'humidité constatée rendent indispensable un assèchement complet des locaux, préalable à la réfection des chapes, des sols et des plafonds.

Parallèlement, une amélioration thermique des murs est prévue, en complément des travaux de réfection et d'isolation de la toiture réalisés en 2014. Les dernières fenêtres encore d'origine dans la salle communale seront remplacées afin d'améliorer l'isolation et le confort intérieur.

Le système de chauffage électrique actuel sera supprimé et remplacé par une pompe à chaleur avec distribution hydraulique. La pose de panneaux photovoltaïques est également envisagée, dans le but de compenser partiellement la consommation électrique du bâtiment, en particulier celle du congélateur communal. Celui-ci sera remplacé par un équipement moderne répondant aux standards énergétiques actuels. Son enveloppe sera en outre améliorée afin d'optimiser l'isolation et d'augmenter le confort thermique de l'appartement situé à l'étage.

Enfin, l'appartement fera l'objet d'une rénovation complète, comprenant notamment en plus de l'isolation intérieure, la réfection de la salle de douche, l'application de crépis minéraux, ainsi que la remise à neuf des installations sanitaires et électriques.

L'ensemble de ces mesures vise à garantir un bâtiment sain, sûr, durable et économiquement maîtrisé, répondant aux besoins de la population et aux exigences actuelles pour les décennies à venir.



3 CONGÉLATEUR COMMUNAL

Dans le cadre de la réflexion menée à l'occasion de la rénovation de l'ancien collège, la Municipalité a également analysé la situation du congélateur communal de Martherenges, dont les cases sont mises en location auprès des habitants.

La Municipalité reste attachée au maintien de ce service de proximité et a jusqu'à présent assumé l'ensemble des coûts liés à l'entretien et à la pérennité de l'installation. Toutefois, les frais de fonctionnement, principalement les coûts d'électricité, s'élèvent aujourd'hui à environ CHF 3'400.00 par année, alors que les loyers perçus ne couvrent plus les charges effectives.

Le congélateur existant, d'un âge avancé, a subi des dommages lors de l'inondation de 2025 et se trouve aujourd'hui dans un état de vétusté avancé. Son ancienneté entraîne une consommation électrique élevée, générant des coûts supplémentaires pour la Commune et une perte financière récurrente. Dans ces conditions, l'installation ne peut être maintenue en l'état.

Deux options étaient envisageables : soit la suppression du congélateur communal, soit son remplacement, accompagné d'une adaptation des tarifs afin d'atteindre un fonctionnement à prix coûtant.

Une consultation a dès lors été menée auprès des locataires afin d'évaluer leur disposition à accepter une augmentation des loyers. Sur 34 locataires, 19 se sont prononcés en faveur d'une augmentation, 6 s'y sont opposés et 9 n'ont pas répondu. Ces résultats font apparaître qu'une majorité accepte une adaptation tarifaire.

Au vu de l'état de l'installation, des dommages subis, du résultat de la consultation et de la nécessité d'une gestion financière responsable, la Municipalité a décidé de procéder au remplacement du congélateur communal et d'adapter les loyers, conformément aux montants présentés ci-après, afin d'assurer un fonctionnement durable et équilibré du service.



4 COÛTS

POSTE PRINCIPAL	DESCRIPTION	MONTANT TTC (CHF)
Travaux liés aux dégâts d'eau	Assèchement, démolitions, remise en état des locaux sinistrés, honoraires	105'200.00
Congélateur	Remplacement du congélateur	44'100.00
Maçonnerie	Démontage, reprises structurelles, crépis et travaux extérieurs, socle PAC	39'700.00
Ossature bois / isolation	Nouvelles parois, isolation intérieure, chapes sèches, plafonds.	85'400.00
Installation électrique	Mise aux normes appartement, raccordement PAC et panneaux solaires	12'900.00
Installation photovoltaïque	Fourniture et pose des panneaux solaires + échafaudages	20'500.00
Chauffage – PAC air/eau	Remplacement du chauffage électrique par PAC + radiateurs	64'200.00
Installation sanitaire	Nouveau chauffe-eau + distribution EF/EC, tuyaux salle douche + cuisine	23'800.00
Plâtrerie / peinture	Murs à la chaux	15'500.00
Menuiseries / revêtement sols et murs	Fenêtres, portes EI30, carrelages et vinyle, garde-corps fenêtres	35'800.00
Etudes et honoraires	Ingénieurs, CECB + dossier énergétique	4'900.00
Divers et imprévus	Réserve pour aléas (~10%). Taxes, assurances et frais administratifs	43'000.00
Montant des travaux	Total général incluant dégâts d'eau et amélioration énergétique et sanitaire	495'000.00



4.1 SUBVENTIONS ET AIDE FINANCIÈRE

Les travaux envisagés peuvent bénéficier de plusieurs subventions et aide financière, dont le détail estimatif est le suivant :

4.1.1 *Panneaux photovoltaïques*

- Subvention fédérale Pronovo : CHF 2'500.00
- Subvention cantonale (Vaud) : CHF 6'000.00
- Déduction fiscale : montant variable selon la situation fiscale.

4.1.2 *Système de chauffage*

- Subvention pour l'installation d'une pompe à chaleur : CHF 5'000.00
- Aide pour le remplacement du chauffage électrique existant : CHF 15'000.00

4.1.3 *Total des subventions*

- Total aides photovoltaïques (hors déduction fiscale) : CHF 8'500.00
- Total aides chauffage : CHF 20'000.00

Total estimatif des subventions et aide financière (hors déduction fiscale) CHF 28'500.00

A ce stade ces montants restent indicatifs et devront être confirmés. La participation de l'assurance n'est pas encore déterminée.

4.2 ANALYSE FINANCIÈRE ET RENDEMENT

Le revenu annuel généré par l'appartement, loyer et charges comprises, s'élèvera à CHF 13'800.00 (CHF 1'150.00 par mois sur 12 mois).

Les charges annuelles liées au bâtiment, comprenant notamment l'électricité résiduelle, l'entretien de la pompe à chaleur, l'eau, les assurances (ECA et responsabilité civile), l'impôt foncier ainsi que les intérêts, sont estimés à environ CHF 5'880.00 par année.

Il ressort de cette analyse un résultat net annuel positif de CHF 7'920.00.

L'investissement total lié au projet s'élève à CHF 495'000.00, dont CHF 105'200.00 concernent la remise en état consécutive aux dégâts d'eau. Pour l'analyse du rendement, seule la part correspondant à la valorisation durable du bâtiment, estimée à CHF 345'700.00, a été prise en considération, les travaux de remise en état constituant une charge exceptionnelle et non génératrice de valeur économique.

Sur cette base, le rendement global s'établit à environ 2.3 %.

Bien que ce rendement soit modeste, il demeure positif. L'objectif de cet investissement n'est pas la recherche d'un rendement financier maximal, mais l'absence de perte structurelle, tout en garantissant l'accès à un logement à loyer modéré au sein de la commune. Il permet également de poursuivre plusieurs objectifs d'intérêt public, tels que la réduction durable de la consommation électrique et des charges d'exploitation à long terme, la valorisation du patrimoine communal, l'assainissement du bâtiment afin d'offrir des conditions de vie saines et durables, ainsi que l'obtention de subventions contribuant à maîtriser le coût global de l'investissement.

A noter que le loyer du logement de 2.5 pièces permet toutefois à lui seul de couvrir l'investissement de valorisation du bâtiment.



Commune de Montanaire

Préavis N° 2026-05

Demande de crédit pour la rénovation du collège de Martherenges

5 AMORTISSEMENT

Conformément aux dispositions cantonales vaudoises et au modèle comptable harmonisé MCH2, l'investissement sera amorti de manière linéaire sur une durée de 30 ans. L'amortissement annuel sera inscrit au budget de fonctionnement de la Commune et constitue une charge planifiée, garantissant une gestion financière prudente et conforme aux exigences cantonales.

6 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Montanaire :

- vu le préavis N° 2026-05 de la Municipalité ;
- après avoir pris connaissance du rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet et de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

- d'accorder un crédit de CHF 495'000.00 destiné à la rénovation du collège de Martherenges ;
- de financer cette dépense par la trésorerie courante ou le recours à l'emprunt.

La Syndique

Cécile Crisinel Favre

Pour la Municipalité



La Secrétaire

Barbara Joliquin