COMMUNE DE LE VAUD

GRAND RUE 4 – 1261 LE VAUD

Greffe
022 366 25 62
greffe@levaud.ch
www.levaud.ch

Conseil communal
de et à
1261 Le Vaud

Le Vaud, le 9 février 2026
SM/asr-10.03

Délégués municipaux : M. Sébastien Meylan

Préavis municipal N° 38/2026

Crédit de réalisation - rénovation du chalet du Sherif - parcelle 1

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Préambule

Le chalet du Sherif, sis sur la parcelle n° 1, fait partie du patrimoine financier de la Commune et est utilisé comme logement depuis plusieurs décennies. Bien que sa structure et ses fondations soient saines, ce bâtiment souffre aujourd'hui d'un manque d'entretien marqué et ne répond plus aux standards actuels en matière de confort et d'équipement.

Compte tenu de son implantation en zone d'utilité publique, une éventuelle démolition exclurait toute reconstruction à usage d'habitation.

Dans ce contexte, la Municipalité considère qu'une rénovation ciblée et maîtrisée constitue la seule option permettant de préserver et de valoriser durablement ce bien communal.

Historique

Ce chalet était anciennement situé sur la parcelle 307, localisée au chemin du Moulin.

En 1980, la Municipalité a décidé d'acheter ce chalet et de le déplacer sur la parcelle n°1 afin de donner une seconde vie à cette construction. Un sous-sol servant de fondation a été réalisé sur le nouvel emplacement pour recevoir ce bâtiment.

Après plusieurs années d'utilisation comme refuge pour les bucherons, ce chalet a été réaffecté comme logement avec la volonté d'être utilisé en priorité pour loger l'employé communal de voirie.

Depuis lors ce chalet a été occupé comme logement et fait partie du patrimoine financier de la commune de Le Vaud.

Situation actuelle

Le chalet du Sherif souffre d'un sévère manque d'entretien depuis son déplacement sur la parcelle 1 après 1980. Le bardage des façades n'a pas été traité depuis plusieurs dizaines d'années, certaines fenêtres sont encore en simple vitrage, la cuisine est obsolète et la salle de bain dans son jus pour ne citer que ces points.

La Municipalité a mandaté plusieurs entreprises de construction afin d'avoir un avis professionnel et éclairé sur la situation. Cette analyse a permis de constater que malgré l'apparence de ce bâtiment, les fondations ainsi que la structure générale de cet ouvrage sont en bon état. Dès lors, il semble important de réaliser les travaux nécessaires afin de valoriser et faire perdurer ce bien à travers le temps.

De plus, la parcelle 1 est en zone d'utilité public. Après divers échanges avec le Canton, il ressort que ce bâtiment, s'il est détruit, ne pourra pas être reconstruit car il n'est pas possible de réaliser de logement dans une zone d'une telle affectation.

Etant donné l'ampleur des travaux de rénovation, le besoin de réaliser une mise à l'enquête ainsi qu'une analyse thermique du bâtiment avant la réalisation des travaux, nous mandaterons un architecte afin de prendre la direction des travaux.

Proposition

L'intention de préavis est de réaliser une rénovation générale de ce bâtiment en transformant partiellement l'intérieur afin de permettre l'installation d'une vraie salle de bain dans ce logement ainsi que d'améliorer l'espace de vie en déplaçant la cuisine. De plus, le désir est de revaloriser ce bien afin de le faire perdurer dans le temps.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Réorganisation des pièces dans le logement
- Remplacement complet de la cuisine existante
- Changement des fenêtres simple vitrage ainsi que des tablettes endommagées
- Renforcement de la structure du couvert d'entrée
- Remplacement des couches de finition des parois intérieures
- Changement des revêtements de sol dans les pièces (carrelage et parquet)
- Réfection et agrandissement de la salle de bain avec changement des appareils sanitaires
- Reprise des installations électriques en fonction des transformations
- Isolation périphérique et crépis en façade
- Réfection de la cheminée
- Reprise de la couverture et des descentes d'eau
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Ouvrage de rétention/infiltration des eaux de toiture

L'installation photovoltaïque d'une trentaine de panneaux aura une puissance avoisinant les 14 kWh. Cette installation servira à alimenter la production électrique communale et servira bien évidemment a l'autoconsommation de ce bien et le surplus sera réinjecté sur le réseau. Le système de facturation de cette réinjection devra être pris en compte dans l'étude de création d'une CEL communale.

Coûts

Le devis général, établi sur des devis détaillés, pour la réalisation de ces transformations se monte à 320'500,00 CHF TTC.

Ce montant comprend l'ensemble des travaux, les honoraires des différents ingénieurs (géomètre, thermicien, amiante, hydrogéologue), de l'architecte ainsi que les taxes pour les procédures d'autorisation de construire. Dans le principe de rénovation de ce bien, une réserve de 10% est prévue au devis général pour pallier les éventuels imprévus inhérents à ce type de chantier.

Voici le détail de ce devis général :

CFC	Travaux	Prix TTC
112	désamiantage/démolition	5'000.00
211.1	échafaudages	3'500.00
211.6	maçonnerie, canalisations	12'900.00
214	construction en bois	25'600.00
221	fenêtres et portes extérieures	3'300.00
222-224	ferblanterie, couverture	53'300.00
226	façades, crépi	14'300.00
228	protections solaires	7'600.00
230	électricité	7'500.00
239	installation photovoltaïque	30'000.00
242	chauffage	2'500.00
250	installations sanitaires	24'900.00
258	cuisine	8'800.00
271-285	plâtrerie-peinture	24'400.00
281.6	carrelage	12'600.00
281.7	parquet	2'400.00
287	nettoyage	2'000.00
289	réserve pour imprévus	24'900.00
291	architecte	37'900.00
297.0	géomètre	1'000.00
297.1	hydrogéologue	4'700.00
297.3	thermicien	4'700.00
298.4	diagnostic amiante	1'800.00
420	aménagements extérieurs	4'000.00
5	autorisations et taxes	900.00
TOTAL		320'500.00

Financement

Cette somme sera financée par le ménage communal.

Amortissement

Il n'y a pas d'amortissement comptable étant donné que ce bien fait partie du patrimoine financier

Calcul du loyer

La Municipalité souhaite que cet investissement apporte un rendement de minimum 4% et fixera le loyer en conséquence.
Selon le marché, ce bien pourrait être loué, selon ses caractéristiques et sa situation, pour un montant mensuel entre 1'800,00 et 2'000,00 CHF.

Calcul théorique pour un rendement de 4% :

CFC 211 à 281.7 (sans CFC 239) base pour le 1% de rénovation	212'400,00 CHF
Investissement pour rénovation	320'500,00 CHF
1% rénovation par année sur travaux sans honoraire	2'124,00 CHF
5% du loyer (1'400,00 CHF) pour la gestion du bien	840,00 CHF
Vacances et imprévus 5% du loyer	840,00 CHF
Rendement avec un loyer de 1'400,00 CHF/mois	4,05 %

Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil Communal d'accepter les décisions suivantes :

Vu	le préavis municipal n° 38/2026, demande d'un crédit de réalisation - rénovation du chalet du Sherif - parcelle 1,
Ouï	le rapport de la Commission des finances chargée d'examiner ce préavis.
Ouï	le rapport de la Commission ad'hoc chargée d'examiner ce préavis.
Considérant	que ce point a été porté à l'ordre du jour.
Accepte	le préavis municipal n° 38/2026, demande d'un crédit de réalisation - rénovation du chalet du Sherif - parcelle 1.
Accepte	de financer la somme de CHF 320'500,00.- par le ménage communal.

Ainsi adopté en séance de Municipalité du 9 février 2026, pour être soumis au Conseil Communal de Le Vaud.

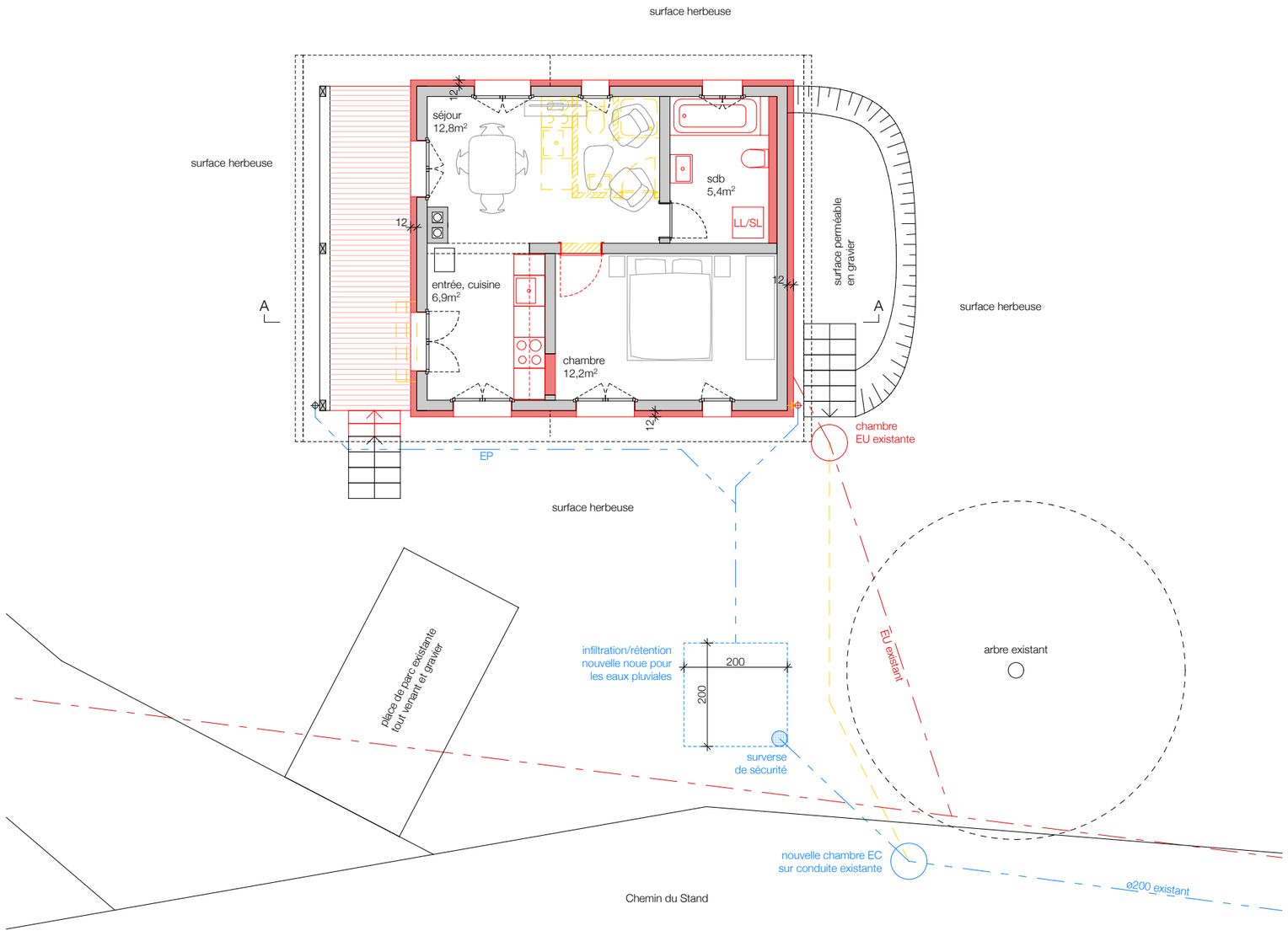
Au nom de la Municipalité

Le Syndic — La Secrétaire

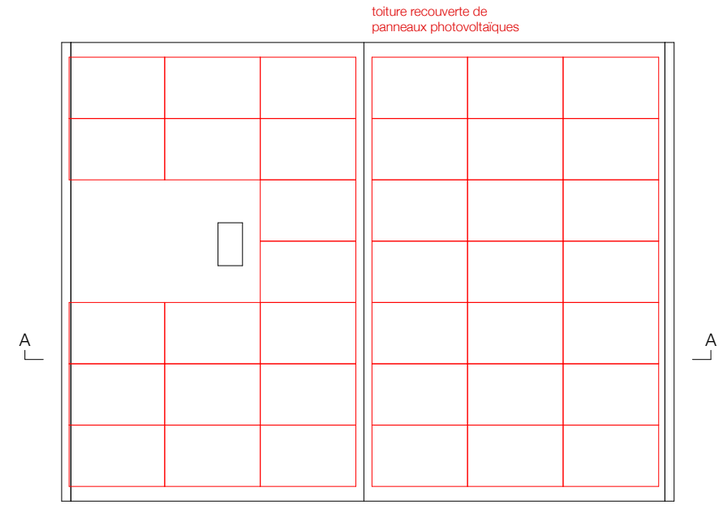
S. Pécoud — A. Stroot Ramadan

MUNICIPALITÉ DE LE VAUD — LIBERTÉ ET PATRIE

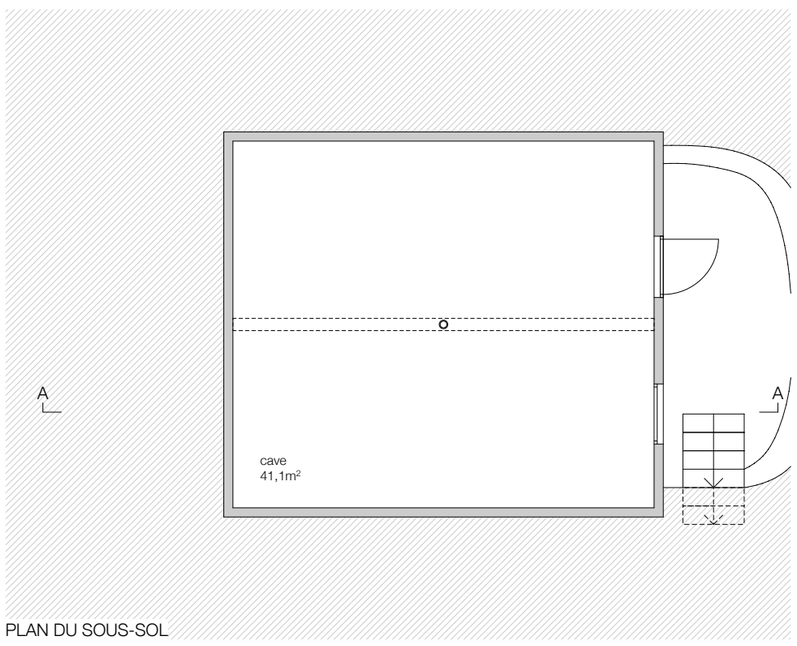
Annexes : Plans du projet



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
AMENAGEMENTS EXTERIEURS
CANALISATIONS



PLAN DE LA TOITURE



PLAN DU SOUS-SOL

Pia Rochat et Léonard Villars Architectes sàrl
Chemin du Paudex 3
1268 BURTIGNY
022 366 18 48 / 079 689 26 57 / 079 630 37 04
info@prlv.ch

2601 LRC
Rénovation et transformations du chalet
Chemin du Stand 2 - 1261 Le Vaud
Parcelle n° 1 - ECA n° 379
Maître de l'Ouvrage : Commune de Le Vaud

Signatures pour la mise à l'enquête :

L'architecte : Le propriétaire :

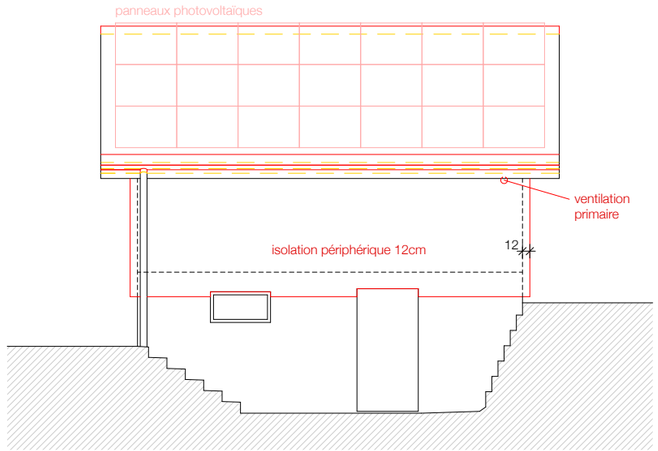
33-291-01 - plans

Date plan :	6 février 2026
Format :	A3
Echelle:	1/100
Dessinateur :	LV

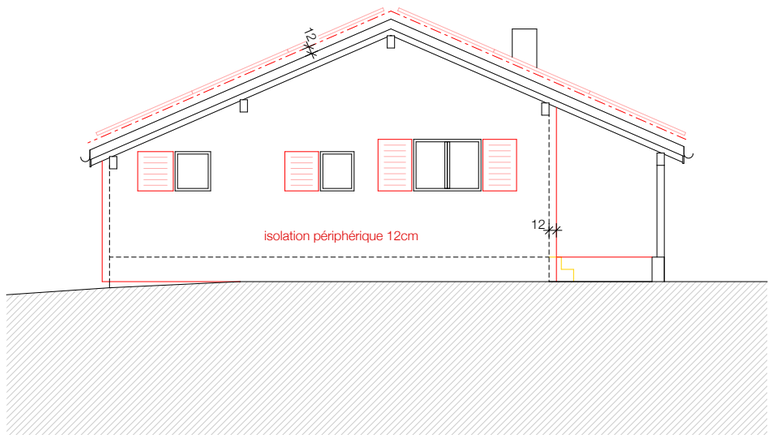
Nomenclatures :
- ☐ existant
- ☐ nouveau
- ☐ démolition



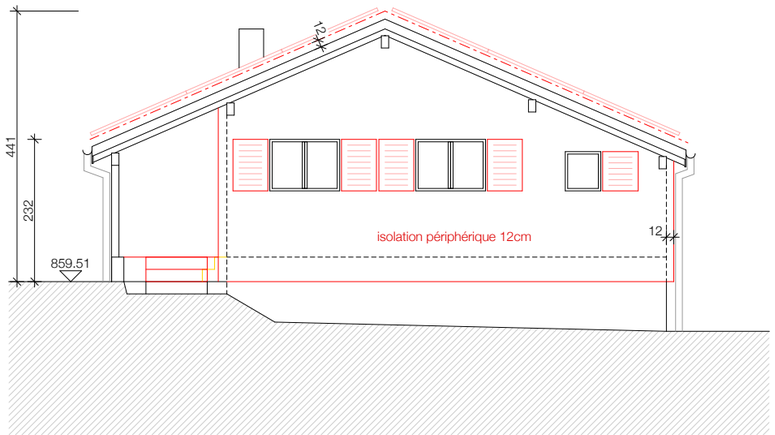
FACADE OUEST



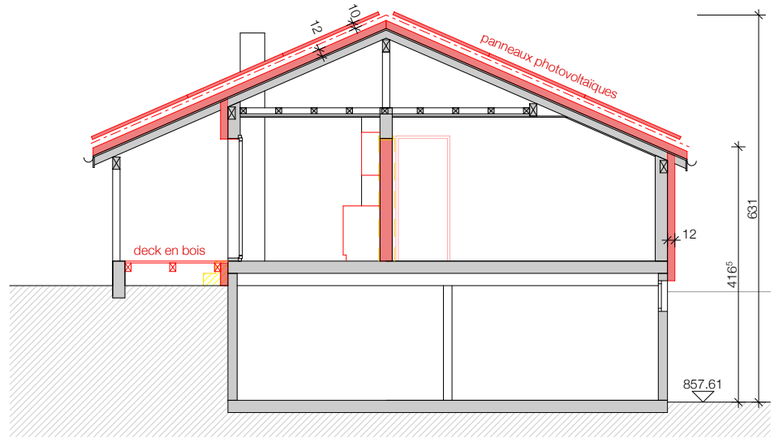
FACADE EST



FACADE NORD



FACADE SUD



COUPE A-A

Pia Rochat et Léonard Villars Architectes sàrl
Chemin du Paudex 3
1268 BURTIGNY
022 366 18 48 / 079 689 26 57 / 079 630 37 04
info@prlv.ch

2601 LRC
Rénovation et transformations du chalet
Chemin du Stand 2 - 1261 Le Vaud
Parcelle n° 1 - ECA n° 379
Maître de l'Ouvrage : Commune de Le Vaud

Signatures pour la mise à l'enquête :

L'architecte : Le propriétaire :

33-291-02 - façades et coupe a-a

Date plan :	6 février 2026
Format :	A3
Echelle:	1/100
Dessinateur :	LV

Nomenclatures :
- ☐ existant
- ☐ nouveau
- ☐ démolition