

Yens, le 22 mai 2026

Préavis municipal No 2026-05

Demande de crédit de
CHF 2'000'000.00 TTC en vue de
la rénovation énergétique du
bâtiment de La Léchère (Poste 2-4),
la création de deux logements et la
réfection des communs

La Municipalité de Yens

au

Conseil communal de Yens

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Exposé des motifs

A la suite du préavis 2025-01, relatif à la demande de crédit en vue de la rénovation et transformation de l'ancien collège de la Cité, selon le point 6 de ce dernier, la Municipalité de Yens demande au Conseil Communal l'octroi d'un crédit pour la rénovation énergétique du bâtiment de La Léchère (dont la construction date de 1981), la création de deux logements au dernier étage en remplacement des surfaces administratives communales et la réfection des communs.

Pour rappel, en 2023 la Municipalité a demandé à la société GDL, un CECB+ (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) du bâtiment de La Léchère, afin de connaître la note énergétique de ce dernier et d'obtenir des pistes d'amélioration énergétique. Le CECB a fait ressortir les notes suivantes :

- efficacité de l'enveloppe du bâtiment : F
- efficacité énergétique globale : F
- émissions directes de Co2 : G

Ces notes sont clairement dues au manque d'isolation du bâtiment et au type de chauffage (chaudière à gaz).

N.B. Les Commissions qui ont siégé pour le préavis relatif à la rénovation du logement de feu M. Mérinat ont pu constater le piteux état des fenêtres en bois.

Tenant compte du prochain déménagement des bureaux de l'administration communale à la Cité, la Municipalité a privilégié de procéder de manière commune aux travaux énergétiques, ainsi qu'à la création de deux logements. Pour ce faire, il a été décidé de s'attacher les services de Gepimob à Lausanne, société qui a suivi le chantier de l'immeuble de la Coopérative Cité Derrière.

2. Descriptif des locaux

Le bâtiment de la Poste 2-4, construit en 1981 et qui a subi que des rénovations intérieures à ce jour, se compose aujourd'hui de 6 logements, d'une surface commerciale (boulangerie) et d'une surface administrative (bureaux).

Le descriptif des appartements est le suivant :

- 1x 2 pièces au rez (ex-Poste)
- 2x 3,5 pièces (rez jardin et rez supérieur)
- 1x 1,5 pièces (rez jardin)
- 1x 2,5 pièces au 2^{ème}
- 1x 4,5 pièces au 2^{ème}

Aussi, huit garages box sont sur cette parcelle et ces derniers sont loués aux locataires du bâtiment et à des externes, ainsi qu'une place de parc extérieure.

Les parties communes comprennent une cage d'escaliers (sans ascenseur), des caves, un local buanderie.

3. Descriptif des travaux

Cela fait plusieurs années que la Municipalité de Yens repousse des travaux de remplacement des fenêtres notamment, afin de procéder à cette rénovation globale.

Tenant compte des enjeux énergétiques à venir et de la nouvelle loi sur l'énergie que les députés vaudois ont validé en ce début d'année 2026, la société Gepimob a rédigé un devis, qui est annexé au présent préavis, qui mentionne dans les grandes lignes les travaux suivants :

- Désamiantage;
- Fourniture et pose d'une façade isolée avec revêtement extérieur en bois;
- Remplacement des fenêtres;
- Rénovation et isolation de la toiture;
- Reprise de l'étanchéité des balcons;
- Mise en place d'une pompe à chaleur en géothermie;
- Pose de panneaux solaires photovoltaïques.

Total = CHF 1'445'000.00 TTC

La transformation des surfaces administratives en deux logements, comprend :

Création d'un bien de 3 pièces et d'un bien de 4 pièces.

Total = CHF 217'000.00 TTC

La réfection des communs comprend :

La mise aux normes des portes des logements.

L'adaptation des garde-corps.

La réfection de la peinture de la cage d'escaliers.

La condamnation de l'ascenseur (qui dessert les locaux actuels de l'Administration communale).

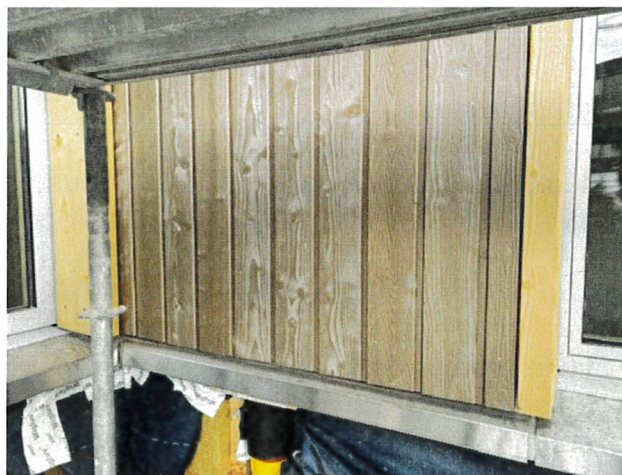
Total = CHF 88'000.00 TTC

Total général devisé = CHF 1'750'000.00 TTC

La Municipalité de Yens souhaite demander un crédit de **CHF 2'000'000.00** afin de faire face aux éventuelles augmentations des prix des matériaux, au vu de la situation géopolitique actuelle, ainsi que pour contrer les mauvaises surprises qu'une rénovation peut engendrer.

Pour ce qui est de la durée des travaux, celle-ci serait d'environ 15 mois à savoir 3 mois de partie administrative et 12 mois de chantier.

En ce qui concerne les façades en bois prévues, vos municipaux ont pu se rendre sur un chantier Gepimob à Nyon sis Couchant 6, afin d'avoir un aperçu d'un rendu (voir photos ci-dessous) et d'obtenir les garanties quant à l'entretien d'un tel revêtement même sans avant-toit, soit tous les 10 à 15 ans.



4. Location des surfaces

La création des deux logements, sous réserve de l'accord du Canton et de la LPPPL, amènera les rentrées locatives suivantes :

- 3 pièces (66m²) = CHF 1'375.00 net + charges par mois;
- 4 pièces (96m²) = CHF 2'000.00 net + charges par mois.

Total par année = CHF 40'500.00, soit un amortissement de l'investissement pour la création de ces logements en 5,5 années.

Ce nouveau revenu locatif viendra remplacer le revenu des surfaces administratives qui est de CHF 30'000.00 jusqu'au départ de l'administration et l'état locatif annuel net du bâtiment passera à CHF 141'780.00.

5. Incidence financière

La Municipalité souhaite rendre attentifs les membres du conseil que de tels travaux engendreront :

- 1) L'octroi d'une indemnité aux locataires pour les nuisances subies (env. 1 mois de loyer net).
- 2) Une potentielle augmentation des loyers à déterminer par le canton tenant compte des travaux à plus-value d'environ 50 à 60 %. Nous émettons les réserves nécessaires sur ces augmentations, les critères de fixation des loyers devant être mises au goût du jour dans un tel calcul (taux hypothécaire, indice suisse des prix à la consommations et charges de l'immeuble).

6. Nature de l'investissement et financement

La Municipalité précise qu'à ce jour aucun nouvel emprunt n'a été contracté pour les travaux à la Cité mais que cet investissement pourrait être financé par un emprunt.

S'agissant d'un bâtiment classé en patrimoine financier, aucun amortissement n'est prévu.

7. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE YENS

- vu le préavis de la Municipalité,
- entendu le rapport de la Commission chargée de son étude,
- entendu le rapport de la Commission des Finances,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'000'000.00 TTC en vue de la rénovation énergétique du bâtiment de La Léchère (Poste 2-4), la création de deux logements et la réfection des communs,
- d'autoriser le financement par emprunt ou par les recettes courantes de la bourse communale.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 mai 2026.

Délégué municipal :

- M. Stéphane Boss, Municipal en charge du dicastère des finances et des bâtiments communaux

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

J.-L. André

J. Blanc

Mis à disposition du bureau du Conseil communal le 28 mai 2026

Annexes : devis Gepimob
résultats du CECB
plan des investissements et le tableau d'endettement



Rue de Genève 77 – 1004 Lausanne – 021 312 41 20
Rue Krafft 1 – 1860 Aigle – 021 620 71 93
info@gepimob.ch



Commune de YENS Chemin de la Poste 2 1169 Yens

Devis général estimatif pour travaux de transition
énergétique avec création de 2 logements

Version 02 février 2026

Estimation budgétaire pour la réalisation des travaux suivants (à +/- 10%) :

- Rénovation énergétique globale (façade et toiture) avec changement du système de chauffage
- Transformation des bureaux de la commune en 2 appartements
- Rénovation et mise aux normes des communs



Rue de Genève 77 – 1004 Lausanne – 021 312 41 20
 Rue Krafft 1 – 1860 Aigle – 021 620 71 93
 info@gepimob.ch

Rénovation énergétique globale (façade et toiture) avec changement de système de chauffage

	CFC	Métier	Devis TTC
1		TRAVAUX PREPARATOIRES	60 000,00
	107.1	Expertise avant et après travaux <i>Constat avant travaux</i> <i>Constat après travaux</i>	5 000,00 2 500,00 2 500,00
	111	Travaux préparatoires extérieurs <i>Installation de chantier et pose des héras</i>	5 000,00 5 000,00
	112.1	Désamiantage <i>Dépose et évacuation des tôles amiantés en sous face de toiture</i> <i>Budget désamiantage pour les nouveaux appartements</i>	31 000,00 21 000,00 10 000,00
	115	Forages, rhabillages et fermetures béton yc 211	0,00
	135	Location WC Toi-Toi <i>Toi Toi WC (9 mois de travaux)</i>	2 000,00 2 000,00
	197	Honoraires Thermicien - CECB - Dossier subvention	4 000,00
	198.5	Ingénieur en protection incendie	13 000,00
2		BATIMENT	1 342 500,00
	211	Maçonnerie <i>Installation de chantier - héras</i>	5 000,00 5 000,00
	211.1	Echafaudages avec toiture (pour 3 bât. - loc. 8 mois travaux)	104 000,00
	211.4	Curage des canalisations - contrôle caméras	5 000,00
	214	Revêtements extérieurs en bois <i>Fourniture et pose d'une façade isolé selon proposition architecte</i> <i>y compris tôle coupe-feu</i> <i>y compris tablette de fenêtre</i>	305 000,00 305 000,00
	221	Fenêtres - Portes-fenêtres <i>Dépose des fenêtres existantes y compris évacuation</i> <i>PV sur art précédent si réutilisation des fenêtres sur demande</i> <i>Dépose des tablette des fenêtres existantes y compris évacuation</i> <i>Fourniture et pose des nouvelles fenêtres</i>	120 000,00 22 000,00 14 000,00 4 000,00 80 000,00
	222	Ferblanterie - Couverture <i>Dépose de la ferblanterie en toiture</i> <i>Fourniture et pose isolation toiture</i> <i>Fourniture et pose pare pluie</i> <i>Fourniture et pose OSB</i> <i>Fourniture et pose lattage / contre lattage</i> <i>Fourniture et pose tuile</i> <i>Fourniture et pose blindage larmier et virevents (Uginox)</i> <i>Fourniture et pose Cheneaux (Uginox)</i> <i>Exutoire de fumée (obligatoire si façade refaite)</i>	160 000,00 6 000,00 32 000,00 10 000,00 28 000,00 17 000,00 40 000,00 15 000,00 4 000,00 8 000,00
	224	Etanchéité <i>Résine sur balcons</i> <i>Remontée résine sur fenêtres</i>	19 000,00 15 000,00 4 000,00



Rue de Genève 77 – 1004 Lausanne – 021 312 41 20
 Rue Krafft 1 – 1860 Aigle – 021 620 71 93
 info@gepimob.ch

	225	Etanchéité toiture - démolition existant <i>Dépose de la toiture existante (tuile, lattage et contre lattage)</i> <i>Dépose de l'ascenseur y compris structure métallique</i>	31 000,00 18 000,00 13 000,00
	228	Store à lamelle <i>Dépose des stores à lamelle existant</i> <i>Fourniture et pose de store à lamelle manuel thermolaqués</i>	31 000,00 10 000,00 21 000,00
	230	Installations électriques <i>Adaptation pour changement du système de chauffage</i>	8 000,00 8 000,00
	231.5	Panneaux photovoltaïques	70 000,00
	240	Installation de chauffage <i>Selon proposition THERMEX</i>	170 000,00 170 000,00
	244	Installation de ventilation (reprise existant + ventilette supp.)	3 000,00
		HONORAIRES	
	291	Honoraires Architecte	118 000,00
	291.1	Honoraires Gepimob	103 000,00
	292	Honoraires Ingénieur civil	25 000,00
	293	Honoraires Ingénieur électricien	15 000,00
	294	Honoraires Ingénieur CVS + Thermicien	20 000,00
	296	Honoraires Géomètre	5 000,00
	298	Prorata	
	299	Divers et Imprévus	25 500,00
4		AMENAGEMENT EXTERIEURS	25 000,00
	411.1	Génie civil	
	421	Réfection aménagements ext. Existant (suite travaux chauffage jardin)	25 000,00
5		FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE EN ATTENTE	17 500,00
	511	Autorisation canton	6 000,00
	512	Taxes de raccordement EU/EC	0,00
	512.1	Taxes de raccordement électricité	0,00
	512.2	Taxes télé-réseau, multimédia	0,00
	512.4	Taxes raccordement eau	0,00
	519	Frais de consommation d'énergie	2 500,00
	524	Frais de reproduction de documents	2 000,00
	531	Assurances travaux de construction et RC	4 000,00
	558	Prestation MO développement projet (3%)	0,00
	566	Bouquet de chantier	1 500,00
	568	Panneau de chantier et signalétique	1 500,00
	589	Déménagement	0,00
	597	Subvention	0,00
	TOTAL TTC		1 445 000,00 CHF



Rue de Genève 77 – 1004 Lausanne – 021 312 41 20
Rue Krafft 1 – 1860 Aigle – 021 620 71 93
info@gepimob.ch



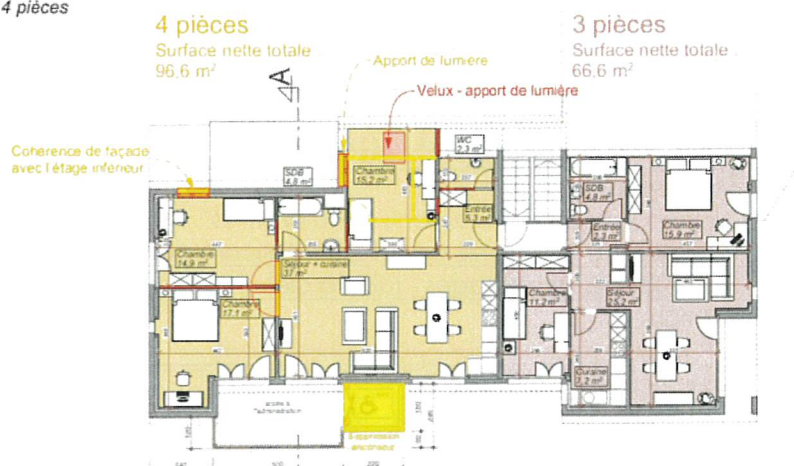


Rue de Genève 77 – 1004 Lausanne – 021 312 41 20
Rue Krafft 1 – 1860 Aigle – 021 620 71 93
info@gepimob.ch

Transformation des bureaux de la commune en 2 appartements selon choix de la commune :

Variante 2 :

2 Appartements
3 et 4 pièces



	CFC	Métier	Devis TTC
2		BATIMENT	214 000,00
	211	Maçonnerie <i>Démolition finition appartement existant</i>	15 000,00 15 000,00
	225.2	Isolation spéciales - calorifugeage conduites	2 000,00
	230	Installations électriques <i>Mise aux normes des 2 appartements et changements des fils</i>	30 000,00 30 000,00
	250	Installations sanitaires <i>Travaux complet pour les 2 apparts</i>	45 000,00 45 000,00
	258	Agencement de cuisine (pour 2 cuisines)	25 000,00
	271	Plâtrerie <i>Plâtrerie des appartements à rénover</i>	7 000,00 7 000,00
	273	Menuiserie <i>Portes de communication appartement</i> <i>Armoire appartement 4pcs</i>	8 500,00 7 000,00 1 500,00
	281.6	Carrelage (Sol cuisine + salle de bain) des appartements à rénover	9 000,00
	281.7	Parquet des appartements à rénover	14 000,00
	285	Peinture <i>Peinture des appartements à rénover</i>	30 000,00 30 000,00
	287	Nettoyage (Commun et appartements à rénover)	2 500,00
	289	Gestion des déchets	5 000,00
		HONORAIRES	
	291	Honoraires Architecte (uniquement mise au propres des plans)	2 000,00
	291.1	Honoraires Gepimob	19 000,00
5		FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE EN ATTENTE	3 000,00
	519	Frais de consommation d'énergie	1 000,00
	524	Frais de reproduction de documents	1 000,00
	531	Assurances travaux de construction et RC	1 000,00
	TOTAL TTC		217 000,00 CHF



Rue de Genève 77 – 1004 Lausanne – 021 312 41 20
 Rue Krafft 1 – 1860 Aigle – 021 620 71 93
 info@gepimob.ch

Rénovation et mise aux normes des communs :

	CFC	Métier	Devis TTC
2		BATIMENT	87 500,00
	230	Installations électriques <i>Mise aux normes du local électrique</i> <i>Adaptations des luminaires des communs</i>	12 000,00 6 000,00 6 000,00
	272	Serrurerie <i>Adaptations garde-corps des communs</i>	10 000,00 10 000,00
	273	Menuiserie <i>Dépose et repose de portes Ei30 palières</i> <i>Dépose et repose de portes Ei30 des communs</i>	35 000,00 25 000,00 10 000,00
	275	Systèmes de verrouillages - tube à clé	5 000,00
	285	Peinture <i>Peinture des communs (rafraichissement)</i>	15 000,00 15 000,00
	286	Assèchement bâtiment	0,00
	287	Nettoyage (Commun et appartements à rénover)	2 500,00
		HONORAIRES	
	291	Honoraires Architecte	0,00
	291.1	Honoraires Gepimob	8 000,00
5		FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE EN ATTENTE	500,00
	519	Frais de consommation d'énergie	500,00
TOTAL TTC			88 000,00 CHF



	État initial	Variante A	Variante B	Variante C
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	F	C	C	A
Efficacité énergétique globale	F	E	E	D
Émissions directes de CO ₂	G	D	A	A

1) Une correction de la valeur limite $P_{h,i}$ se produit pour les stations climatiques ayant une valeur minimale $T_{a,min} < -8^{\circ}\text{C}$. Une valeur limite d'ensemble de l'objet est possible pour les utilisations mixtes restreintes aux catégories I-IV de bâtiment.

2) Le besoin couvert par l'énergie thermique solaire est déjà déduit

3) Le besoin couvert par l'énergie thermique solaire ainsi que la production totale d'électricité sont déjà déduits

Plan d'investissement de la Commune de Yens
Feuille de travail



Investissements à voter	Budget estimatif	Année d'exécution	Avancement	Financement	Suivi par
P+R Gare de Yens + Réfection de la route de la Gare et travaux de sécurisation	CHF 1'900'000.00	2025-2027	Offre TRANSITEC de CHF 19'084.00 pour étude validée le 29.07.2019. Ce préavis sera certainement effectué en plusieurs étapes	Pas débuté	Jonathan + Jean-Luc
Remplacement du réservoir de l'Ente par un coupe-pression	CHF 200'000.00	2025	En cours de chiffrage, montant à revoir		Jonathan
Assainissement énergétique bâtiment La Léchère suite CECB + création de deux logements + réfection des communs	CHF 2'000'000.00	2026-2027	Préavis 2026-05 à voter le 22.06.2026		Stéphane
Mise en conformité et réaménagement du terrain de sport	à chiffrer				Sabina
AF - routes (Subventions 57 % (30 % Confédération et 27 % Canton) et participations des privés à déduire)	CHF 2'955'000.00	à déterminer			Kurt
Travaux d'assainissement à la route de l'Ente	CHF 1'100'000.00	à déterminer			Jonathan
Travaux d'assainissement du ch. de Chanta-Merlaoz	CHF 720'000.00	à déterminer			Jonathan
Travaux d'assainissement du ch. de Sus-Velloz	CHF 580'000.00	à déterminer			Jonathan
Séparatif Rte de l'Abbaye	CHF 470'000.00	à déterminer			Jonathan
Transformation du hangar (ex propriété Sté Laiterie)	à chiffrer	à déterminer			Stéphane
Investissements votés	Budget vote	Année d'exécution	Avancement		Suivi par
Zone 30 - Préavis 2020-07	CHF 164'275.49	2021	Bouclé		Jonathan
Etude visant à la réfection du captage du Very - Préavis 2020-08	CHF 53'000.00	2021	Bouclé		Jonathan
Acquisition parcelle 1645 et DDP sur parcelle 1564 - Préavis 2021-01	CHF 315'000.00	2022-2023	Bouclé		Stéphane + Kurt
Réfection du réservoir de Pièce Beney - Préavis 2021-03	CHF 95'000.00	2021	Bouclé		Jonathan
Recaptage de la source du Very - Préavis 2022-02	CHF 725'500.00	2022	Bouclé		Jonathan
Séparatif Rue Carroz-impasse de la Quize - Préavis 2022-06	CHF 960'000.00	2022-2023	Bouclé		Jonathan
Séparatif Rue Miéville - Pl. de la Cité Préavis 2023-02	CHF 460'000.00	2023	Bouclé		Jonathan
Credit étude réaménagement Cité - Préavis 2023-01	CHF 385'000.00	2023-2024	Bouclé		Jean-Luc + Stéphane
Etude de la réfection des ouvrages AF et collecteurs - Etape E01 2023-2024 - Préavis 2023-04	CHF 84'000.00	2023	Bouclé		Jonathan + Kurt
Remplacement de la conduite du réservoir de l'Ente - Préavis 2024-01	CHF 674'300.00	2024	Travaux en cours	A régler	Jonathan
Aménagement arrêt de bus à la Gare Préavis - 2024-04	CHF 298'000.00	2024-2025	Travaux à venir	A régler	Jonathan
AF - routes 1ère étape (Subventions 57 % (30 % Confédération et 27 % Canton) et participations des privés à déduire)- Préavis 2024-05	CHF 1'445'000.00	2025-2026	Travaux à venir	A régler, subventions à venir ensuite de CHF 823'650.00	Kurt
Transformation bâtiment Pl. Cité - Préavis 2025-01	CHF 4'053'600.00	2025-2026	Travaux en cours	Prévoir emprunt de CHF 2'000'000.00	Stéphane
Construction d'un trottoir sur la RC30 - Préavis 2025-04	CHF 382'000.00	2025	Travaux en cours		Jonathan
Réfection des aménagements autour de la place de la Cité - Préavis 2025-07	CHF 800'000.00	2026	Travaux en cours	Financement sans emprunt	Stéphane
Achat parcelle 1573 (forêt) de M. Guillaume de Buren - Préavis 2025-08	CHF 100'000.00	2026	Acte signé le 25.02.2026		Kurt et Stéphane
Rénovation appartement feu M. Oscar Mérinat	CHF 100'000.00	2026	Travaux en cours		Stéphane

Endettement communal 2008-2026

