

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis N° 22/2022 - Réponse à la motion de M. Philippe Eugster (PLR) « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal » et demande d'un crédit de Fr. 9'680'000.- pour la rénovation et l'assainissement énergétique et technique des immeubles communaux

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

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

La commission ad hoc composée de :

Mesdames Myriam Michel
 Geneviève Pasche (absente)

Messieurs Pierre-Yves Charpilloz
 Kurt Egli
 Philippe Eugster
 Jean-Etienne Holzeisen
 Dominique Vaucoret, président-rapporteur

s'est réunie le 8 novembre 2022.

La Municipalité était représentée par M. Grangier, Municipal en charge des Domaines et Bâtiments, et M Roulet, chef de service. Ce dernier a transmis a posteriori des éléments de réponse chiffrés pour préciser ses réponses à certaines questions, plus techniques, des commissaires. Elles ne changent pas le contenu du préavis ni les échanges en commission. La commission des Finances était également représentée par deux de ses membres, MM Berthier et Negro, La position de la Cofin est insérée au présent rapport. La commission tient à remercier la Municipalité pour la qualité de la présentation, ainsi que des réponses apportées aux questions des commissaires.

En préambule de la présentation, il est relevé que l'adhésion à la stratégie énergétique, datant de 2013, apparaît d'autant plus urgente du fait du contexte géopolitique et économique, en particulier la flambée des coûts de l'énergie. Par ailleurs, le présent préavis concerne l'assainissement énergétique du patrimoine immobilier financier. La question du retour sur investissements est posée à plusieurs reprises : l'assainissement énergétique autorise une augmentation des loyers, au minimum à hauteur des économies de charges. On compte sur un amortissement en 20 ans. De plus ces travaux assurent le maintien de la valeur du parc immobilier, visant à en préserver la valeur.

D'autre part, le préavis se base sur les estimations de coût fournies par le logiciel utilisé, Epicr+. M. Roulet précise qu'il connaît ce logiciel depuis de nombreuses années, et que les estimations, issues d'une base de données mise à jour annuellement, ont à sa connaissance toujours été conformes aux résultats des adjudications.

Se pose aussi la question des subventions. Celles-ci semblent difficiles à chiffrer, il semble qu'elles devraient être de l'ordre de 10% du montant global. Ceci sans garantie, d'autant que ces subventions

incitatives évoluent dans le temps et tendent à diminuer quand la législation devient plus contraignante. C'est pourquoi elles sont citées dans le préavis, mais non chiffrées.

Vient aussi la question du soutien aux entreprises locales. La Municipalité confirme y être sensible, et par exemple proposer des adjudications par lots quand c'est possible, pour permettre à des entreprises plus modestes de soumissionner. La loi sur les marchés publics ouvre maintenant la possibilité d'inclure dans les critères d'adjudication les coûts de transport, qui de fait favorisent les acteurs plus proches, mais aller plus loin reste considéré comme une distorsion de la concurrence.

L'inclusion dans le préavis d'un CDD sur trois ans est justifiée par la volonté d'internaliser la gestion du projet, sans gonfler le personnel communal de façon pérenne. Enfin, il est constaté que le préavis, de CHF 9'680'000, dépasse faiblement le montant inscrit au plan d'investissement, 9'400'000. La différence devrait être inférieure au montant des subventions.

Le motionnaire considère que le préavis répond complètement à sa motion, et tous les commissaires s'estiment satisfaits.

Position de la COFIN

Dans le préavis 22/2022, un crédit cadre d'un montant de CHF 9'400'000.- auquel il faut ajouter les coûts d'un collaborateur communal supplémentaire, soit CHF 280'000.- au total pour la durée du projet estimée sur 3 ans, est soumis à l'approbation du Conseil communal.

Les coûts de ce responsable de projet seront absorbés par le biais du budget d'investissement et ainsi ne grèveront pas le budget de fonctionnement de la Commune.

Le montant budgété dans le préavis ne tient pas compte des éventuelles subventions fédérales liées aux assainissements énergétiques des bâtiments. Il n'est pas possible à ce stade d'estimer l'économie possible envisageable pour la Commune

Pendant la séance, la COFIN a pris note que le retour sur investissement est attendu au bout de 20 ans environ.

Les investissements prévus dans ce préavis figurent aux positions 66, 67, 68 et 78 du plan d'investissement et entretien dotés d'un montant global de CHF 9'400'000.- sur la période 2022 à 2027. Le montant de CHF 280'000.- pour l'engagement d'un nouveau collaborateur ne figure cependant pas dans le plan d'investissement.

Nous constatons également que l'amortissement calculé au point 3 des conclusions du préavis n'est pas correct et qu'il se monte à CHF 322'666.67 (9'680'000.- sur 30 ans) et non pas à CHF 326'000.00. Toutefois, comme le montant figurant à la conclusion 3 est plus élevé que ce qu'il devrait être, la COFIN laisse le choix à la commission ad-hoc de proposer ou non un amendement pour corriger ce montant.

Finalement, la COFIN se rallie aux conclusions financières de ce préavis.

Ne connaissant pas le montant des différents subsides, par conséquent le montant final de l'enveloppe, la commission ad-hoc n'amende pas le montant de l'amortissement qui sera calculé à la fin des travaux par rapport au montant réel de la dépense.

Conclusions

La commission unanime vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes telles qu'amendées :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 22/2022,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer un crédit cadre de Fr. 9'680'000.- pour accélérer la rénovation et l'assainissement énergétique et technique des immeubles à prélever par le débit du compte N° 9123.005.00 « Crédit cadre rénovation patrimoine financier » ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de Fr. 100'000'000.- adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 11 mai 2022, utilisé actuellement à hauteur de Fr. 60'259'561.61 ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit sur 30 ans dès l'année suivant la fin des travaux à raison de Fr. 326'000.- par année par le compte de fonctionnement ;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
5. d'accepter la réserve pour les hausses légales éventuelles ;
6. de prendre acte que le présent préavis fait partie du plan des investissements et entretiens en 2023 à hauteur de Fr. 9'400'000.- (divers postes) ;
7. de prendre note que les demandes de crédit pour les travaux de rénovation et d'assainissement du patrimoine administratif et scolaires feront l'objet de préavis ad hoc ;
8. d'accepter la réponse à la motion de M. Philippe Eugster, PLR, « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal ».

Pour la Commission

Dominique Vaucoret, président-rapporteur

La Tour-de-Peilz, le 16 novembre 2022

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 22/2022

le 2 novembre 2022

Réponse à la motion de M. Philippe Eugster (PLR) « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal » et demande d'un crédit de Fr. 9'680'000.- pour la rénovation et l'assainissement énergétique et technique des immeubles communaux.

10.03.02-2210-Preavis-22-Motion-Eugster-Assainissement-batiments-communaux.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de répondre à la motion de M. Philippe Eugster (PLR) « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal ».

Rappel :

Lors de sa séance du 9 septembre 2020, le Conseil communal a décidé de prendre en considération, et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport, la motion du conseiller communal M. Philippe Eugster (PLR) intitulée « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal » dont la teneur est la suivante :

Les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération sont les suivants: d'ici à 2035, la consommation d'énergie finale moyenne par habitant et par an devra reculer de 43% et celle d'électricité de 13% en regard de l'année de référence 2000. A l'horizon 2050, ces réductions devront être de 54% et de 18%.

En Suisse, les bâtiments sont responsables de 40% de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de CO2 (situation 2018).

Un des trains important de mesure d'accompagnement de la Confédération passe par une extension du programme d'assainissement des bâtiments, notamment en accroissant les moyens financiers disponibles à cet effet.

Actuellement, seul 1% des bâtiments fait l'objet d'un assainissement énergétique chaque année. C'est moins de la moitié de ce qui serait nécessaire pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050, selon le Fonds national suisse (FNS). Si la Suisse veut atteindre ses objectifs énergétiques dans le secteur du bâtiment, il faudrait doubler ce chiffre, selon une synthèse du FNS publiée à partir des travaux de 300 scientifiques (rapport FNS PNR 70/71). Les solutions techniques existent pourtant, que cela soit dans le domaine de l'assainissement de l'enveloppe



énergétique ou pour l'installation de production d'énergies renouvelables telles que des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, les pompes à chaleur ou encore les chaudières à bois.

L'Etat de Vaud encourage par ailleurs l'assainissement énergétique des bâtiments par le biais de subventions : « Les propriétaires immobiliers peuvent profiter d'un programme attractif de subventions. Celui-ci encourage les travaux d'isolation et favorise la production d'énergie renouvelable dans le bâtiment. Ce programme s'adresse à tous les propriétaires de biens immobiliers situés dans le canton de Vaud. Ces aides peuvent représenter **jusqu'à 30% de l'investissement en cas de rénovation globale** » (site de l'Etat de Vaud).

La Commune de la Tour-de-Peilz dispose d'un important patrimoine immobilier administratif et financier. En agissant promptement, elle pourrait participer activement à réduire l'impact environnemental sur le territoire communal et réduire ses factures d'énergies tout en valorisant son parc immobilier pour l'avenir et bénéficier des importants soutiens financiers mis en place à cet effet.

Au vu de ce qui précède, le motionnaire demande à la Municipalité d'accélérer la planification des travaux d'assainissement énergétique sur son parc immobilier afin que celui-ci réponde aux exigences de la stratégie énergétique 2050 et fasse preuve d'exemplarité. Pour cela, il est demandé :

1. D'établir un bilan énergétique mesuré de l'ensemble du parc immobilier.
2. De comparer celui-ci avec l'ambition de la stratégie énergétique 2050.
3. De proposer une stratégie et un calendrier d'assainissement des immeubles du parc immobilier accompagné de budget par immeuble pour atteindre les cibles fixées.
4. De proposer un crédit cadre pour l'assainissement d'un premier lot d'immeubles sur les 10 prochaines années.

Et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

2. Préambule

La situation géopolitique résultante de l'épidémie COVID-19 et de la guerre en Ukraine entraîne des fortes tensions sur le marché de l'énergie et fragilise la garantie de l'approvisionnement énergétique. Par ailleurs, l'utilisation du pétrole et du gaz pour le chauffage des bâtiments pollue l'atmosphère et participe au réchauffement climatique confirmé par plusieurs rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). Tout cela contribue à augmenter significativement le prix de l'énergie et par conséquent les charges des locataires et propriétaires.

3. Situation

De par l'ancienneté de ses constructions et l'absence de rénovation énergétique récente, une majeure partie du parc immobilier communal ne répond pas aux standards énergétiques actuels. Plus de 90% des bâtiments sont encore chauffés au gaz ou au mazout.

La Maison de commune, rénovée en 2018, le Temple, rénové en 2016, et le nouveau collège Courbet ne sont pas concernés par le présent préavis.

Le reste du parc immobilier communal est en classe énergétique E ou inférieure et doit être assaini d'ici 2050 au plus tard, pour pouvoir atteindre les objectifs de la stratégie énergétique 2050.



4. Historique

Le tableau ci-dessous résume la moyenne des consommations d'énergie mesurées sur trois ans pour le parc immobilier.

La prise en considération de trois ans de mesures permet de neutraliser les variations climatiques d'une année à l'autre.

	Année construction	SRE* (m ²)	Consommation chaleur (kWh)	IDC ** (kWh/ m ² /an)	Classe énergétique chaleur 2050 selon SIA 2031	Classe énergétique chaleur 2022 selon SIA 2031	Consommation électricité (kWh)	IDE *** (kWh/ m ² /an)
Bâtiments utilité publique								
101_Maison de Commune	1963 (rénov. 2018)	1'632	82'000	50	C	C	85'000	52
102_Maison Hugonin	Fin 18ème siècle (transform. 1959)	630	101'000	160	E	G	3'800	6
103_Le Temple	1307 (rénov. 2019)	488	26'000	53	C	C	10'500	22
104_Salle des Remparts	1939 (rénov. 2008)	2'500	160'000	64	B	E	33'440	13
110_La Faraz	1980/1981	1'529	441'000	288	B	G	89'227	58
111_Chemin de Béranges 212	1970/1971	530	69'700	132	D	G	69'700	132
160_Garderie Yakari	1928	333	55'000	165	E	G	56'000	168
161_Garderie Croqu'lune	1922	412	62'500	152	D	G	62'500	152
Bâtiments scolaires								
201_Collège des Mousquetaires	étape I, étape II : 1975-1976 étape III : 1991 (rénov. 2005-2008)	7'400	780'000	105	D	F	277'000	37
202_Collège des Marronniers	1905 (rénov. 1995)	2'740	388'000	142	E	G	62'000	23
203_Complexe sportif des Marronniers	1905 (rénov. 1995)	530	80'000	151	E	G	62'000	117
204_Collège de Charlemagne	1841 (rénov. : 1973)	440	65'000	148	F	G	10'100	23
206_Collège de Bel-Air	1964 (rénov. toiture 2004)	2'566	301'000	117	E	G	29'100	11
207_Pavillon Bel-Air	1961 (agrand.+ rénov 2002)	986	91'000	92	D	F	12'000	12
208_Pavillon de Vassin	1965/1966	514	55'000	107	D	F	10'500	20
209_Collège Cadet-Rousselle	1973-1974	597	99'000	166	F	G	7'500	13
210_Pavillon de Béranges	2008	185	13'400	72	C	E	2'200	12
220_Complexe sportif des Mousquetaires	1977 (rénov. fenêtres 2005)	1'708	490'000	287	G	G	77'000	45
230_Complexe sportif de Bel-Air	1995/1996	1'315	198'000	151	F	G	42'300	32
Bâtiments locatifs								
302_Grand-Rue 23	1840	820	84'000	82	C	E	privé	
303_Grand-Rue 50	1963	1'558	167'000	107	C	E	privé	
304_Grand-Rue 56	1933	825	126'000	153	D	G	privé	
310_Chemin de Béranges 51	1957 (rénov. 1986)	627	74'000	118	C	F	privé	
311_Chemin de Béranges 53	1954 (rénov. 1986)	388	55'000	142	D	G	privé	
312_Chemin de Béranges 74	1964 (rénov. 2012)	1'493	156'000	104	C	E	privé	
313_Avenue des Baumes 22	1964 (rénov. 2002)	1'405	181'000	129	D	F	privé	
314_Avenue des Baumes 24	1965 (rénov. 2001)	1'405	185'000	132	D	F	privé	
315_Avenue de la Perrausaz 2	1934	724	117'000	162	E	G	privé	
317_Chemin de Gérénez 7	1964	485	95'000	196	E	G	privé	
323_Avenue de Traménaz 24	1920	440	78'000	177	E	G	privé	
324_Av. de Clos d'Aubonne 1	1992	1'997	196'000	98	C	E	privé	
326_Rue des Terreaux 5	1935	352	55'000	156	D	G	privé	
330_Rue du Château 24	1972 (rénov. fenêtres 2011)	1'234	129'000	105	C	E	privé	
331_Rue du Léman 7	1982	1'297	151'000	116	C	F	privé	
332_Rue du Port 3	1912 (rénov. fenêtres 2011)	343	36'000	105	C	E	privé	
Bâtiments de société								
401_Le Doyen (rue du Port 1)	1965	99	11'000	111	C	G	privé	
402_Société nautique (Ancien-Stand 12)	1740 (rénov. toiture 2021)	214	31'500	147	D	G	privé	
403_Local Ansermet (Ancien-Stand 7b)	1974	115	13'500	117	C	G	privé	
420_Théâtre du château	1877 (rénov. fenêtres 2009)	401	48'100	120	C	G	privé	
Pour l'ensemble du parc immobilier		43'257	5'546'700	128				
*SRE : Surface de référence énergétique								
**IDC : Indice dépense de chaleur (kWh/an/m ²) selon la consommation réelle des 5 dernières années -								
***IDE : Indice dépense d'électricité (kWh/an/m ²) selon la consommation des 5 dernières années								



Une classe énergétique est attribuée au bâtiment en fonction de son indice de consommation d'énergie primaire normalisé « IDC ».

La référence se situe entre la classe B et la classe C, elle correspond à la valeur légale à atteindre pour un bâtiment neuf en fonction de son affectation

Classe	Commentaire pour les classes énergétiques
A	Bâtiments à très bonne performance
B	Bâtiments meilleurs que la référence
C	Bâtiments consommant plus que la référence.
D	Analyse recommandée.
E	Bâtiments nettement hors normes, méritant une analyse visant à des améliorations
F	
G	

Tableau résumé des classes énergétiques selon SIA 2031

5. Le projet

Mise en perspective avec la stratégie énergétique 2050 de la Confédération

Le tableau en page suivante indique les cibles à atteindre objet par objet pour respecter les objectifs de la stratégie énergétique 2050.

Evidemment, il est possible de viser des résultats plus ambitieux sur les objets qui permettent des gains importants à moindres coûts et préserver certains bâtiments par exemple pour des raisons architecturales ou patrimoniales. Le principal est d'atteindre la valeur cible pour le parc immobilier dans sa globalité.

Alimentation énergétique du parc immobilier

Comme relevé plus haut, la quasi-totalité du parc immobilier est encore alimenté par les énergies fossiles (gaz ou mazout).

Répartition du type d'énergie	kWh	%
Consommation énergies fossiles	5'073'700	91%
Consommation réseau eau du lac	392'000	7%
Autres	81'000	1%

Actuellement, seuls le collège et le pavillon de Bel-Air ainsi que l'immeuble locatif Béranges 53 sont alimentés avec des énergies renouvelables.

Conformément à la planification énergétique territoriale, le projet propose de réaliser l'assainissement de l'enveloppe thermique, l'installation d'une production de chaleur renouvelable et des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité sur tous les immeubles où cela est possible.

Tableau résumé des indices cibles pour atteindre l'objectif de la stratégie énergétique 2050

	SRE* (m²)	IDC ** (kWh/ m²/an)	IDC ** 2035 (kWh/ m²/an)	IDC ** 2050 (kWh/ m²/an)	Classe énergétique chaleur 2050 selon SIA 2031	Classe énergétique chaleur 2022 selon SIA 2031	Agent énergétique	IDE *** (kWh/ m²/an)	IDE *** 2035 (kWh/ m²/an)	IDE *** 2050 (kWh/ m²/an)
Bâtiments utilité publique										
101_Maison de Commune	1'632	50	50	40	C	C	Gaz (IDC après rénovation)	52	45	43
102_Maison Hugonin	630	160	91	74	E	G	Gaz	6	5	5
103_Le Temple	488	53	53	53	C	C	Électrique direct	22	19	18
104_Salle des Remparts	2'500	64	37	29	B	E	Gaz/Mazout (centrale Mousquetaires)	13	12	11
110_La Faraz	1'529	288	164	133	B	G	Gaz/Mazout	58	51	48
111_Chemin de Béranges 212	530	132	75	61	D	G	Mazout	132	114	108
160_Garderie Yakari	333	165	94	76	E	G	Gaz	168	146	138
161_Garderie Croqu'lune	412	152	87	70	D	G	Gaz	152	132	124
Bâtiments scolaires										
201_Collège des Mousquetaires	7'400	105	60	49	D	F	Gaz/Mazout	37	33	31
202_Collège des Marronniers	2'740	142	81	65	E	G	Gaz/Mazout (centrale Mousquetaires)	23	20	19
203_Complexe sportif des Marronniers	530	151	86	69	E	G	Gaz/Mazout (centrale Mousquetaires)	117	102	96
204_Collège de Charlemagne	440	148	84	68	F	G	Gaz (chaufferie maison de Commune)	23	20	19
206_Collège de Bel-Air	2'566	117	67	54	E	G	Réseau l'eau du lac depuis 27.01.2022	11	10	9
207_Pavillon Bel-Air	986	92	53	43	D	F	Réseau l'eau du lac depuis 28.01.2022	12	11	10
208_Pavillon de Vassin	514	107	61	49	D	F	Mazout	20	18	17
209_Collège Cadet-Rousselle	597	166	95	76	F	G	Gaz (chaudière garderie Yakari)	13	11	10
210_Pavillon de Béranges	185	72	41	33	C	E	Gaz	12	10	10
220_Complexe sportif des Mousquetaires	1'708	287	164	132	G	G	Gaz/Mazout (centrale Mousquetaires)	45	39	37
230_Complexe sportif de Bel-Air	1'315	151	86	69	F	G	Gaz	32	28	26
Bâtiments locatifs										
302_Grand-Rue 23	820	82	47	38	C	E	Gaz			
303_Grand-Rue 50	1'558	107	61	49	C	E	Mazout			
304_Grand-Rue 56 & 58	825	153	87	70	D	G	Gaz			
310_Chemin de Béranges 51	627	118	67	54	C	F	Mazout			
311_Chemin de Béranges 53	388	142	81	65	D	G	Pellets			
312_Chemin de Béranges 74	1'493	104	60	48	C	E	Mazout			
313_Avenue des Baumes 22	1'405	129	73	59	D	F	Mazout			
314_Avenue des Baumes 24	1'405	132	75	61	D	F	Mazout			
315_Avenue de la Perrausaz 2	724	162	92	74	E	G	Mazout			
317_Chemin de Gérénez 7	485	196	112	90	E	G	Gaz			
323_Avenue de Traménaz 24	440	177	101	82	E	G	Mazout			
324_Av. de Clos d'Aubonne 1	1'997	98	56	45	C	E	Gaz			
326_Rue des Terreaux 5	352	156	89	72	D	G	Gaz			
330_Rue du Château 24	1'234	105	60	48	C	E	Mazout			
331_Rue du Léman 7	1'297	116	66	54	C	F	Gaz			
332_Rue du Port 3	343	105	60	48	C	E	Gaz			
Bâtiments de société										
401_Le Doyen (rue du Port 1)	99	111	63	51	C	G	Gaz (chaudière de l'immeuble port 3)			
402_Société nautique (Ancien-Stand 12)	214	147	84	68	D	G	Gaz			
403_Local Ansermet (Ancien-Stand 7b)	115	117	67	54	C	G	Gaz			
420_Théâtre du château	401	120	68	55	C	G	Gaz			
Pour l'ensemble du parc immobilier	43'257	128	73	59						
*SRE : Surface de référence énergétique										
**IDC : Indice dépense de chaleur (kWh/an/m²) selon la consommation réelle des 5 dernières années -										
***IDE : Indice dépense d'électricité (kWh/an/m²) selon la consommation des 5 dernières années										

Priorisation

Dans la mesure où tous les immeubles ne peuvent être rénovés simultanément, il s'agit de définir des priorités.



1. Bâtiments publics

Les immeubles suivants ont fait l'objet d'une rénovation récente : la Maison de Commune (Grand-Rue 46 & 48), le Temple St-Théodule, le collège des Marronniers, la Salle des Remparts ainsi que la nouvelle construction du collège Courbet.

Bâtiments utilité publique				
	Année de construction	Surface	Consommation chaleur (kWh)	IDC *
101_Maison de Commune	1963 (rénov. 2018)	1'632	82'000	50
102_Maison Hugonin	18ème siècle (rénov. 1959)	630	101'000	160
103_Le Temple	1307 (rénov. 2019)	488	26'000	53
104_Salle des Remparts	1939 (rénov. 2008)	2'500	160'000	64
110_La Faraz, Béranges 111	1980/1981	1'529	441'000	288
111_Chemin de Béranges 212	1970/1971	530	69'700	132
160_Garderie Yakari	1928	333	55'000	165
161_Garderie Croqu'lune	1922	412	62'500	152

Tableau résumé de la consommation de chaleur des bâtiments administratifs

Le bâtiment du Ch. de Béranges 212 qui abrite un dépôt-atelier, des anciens abris de la protection civile et un appartement à l'étage est relativement peu chauffé. Les garderies Yakari et Croqu'lune qui devraient faire l'objet de travaux de transformations importants pour répondre aux exigences d'accueil de la petite enfance en constante évolution, nécessitent une réflexion approfondie en fonction d'une évaluation de l'ensemble des besoins futurs.

L'enveloppe de la Maison Hugonin montre des signes de fatigue (crépi, fenêtres). Cette maison doit être entretenue dans le respect du patrimoine. Une amélioration de l'enveloppe thermique sera proposée dans le cadre de ces travaux via un préavis ad hoc.

Le bâtiment de la Faraz au ch. de Béranges 111 abrite non seulement le secteur Espaces publics de la commune, mais également le service des ambulances de la Riviera.

Ce bâtiment est l'un des gros consommateurs du parc immobilier qui est, de surcroît, inconfortable été comme hiver en raison notamment de son déficit d'isolation. Les serres horticoles doivent être également optimisées pour réduire la consommation d'énergie en période de culture.

Un projet de réhabilitation globale est actuellement à l'étude, il fera l'objet d'un préavis ad hoc d'ici le printemps 2023.

2. Bâtiments scolaires

Le nouveau collège Courbet a été construit selon un standard énergétique supérieur aux exigences légales et, par conséquent sa consommation de chaleur sera faible. Sa consommation électrique sera largement couverte par l'installation solaire photovoltaïque installée sur sa toiture plate. Le surplus d'énergie produit est injecté dans le réseau des collèges du centre-ville, désormais interconnecté (microgrid).

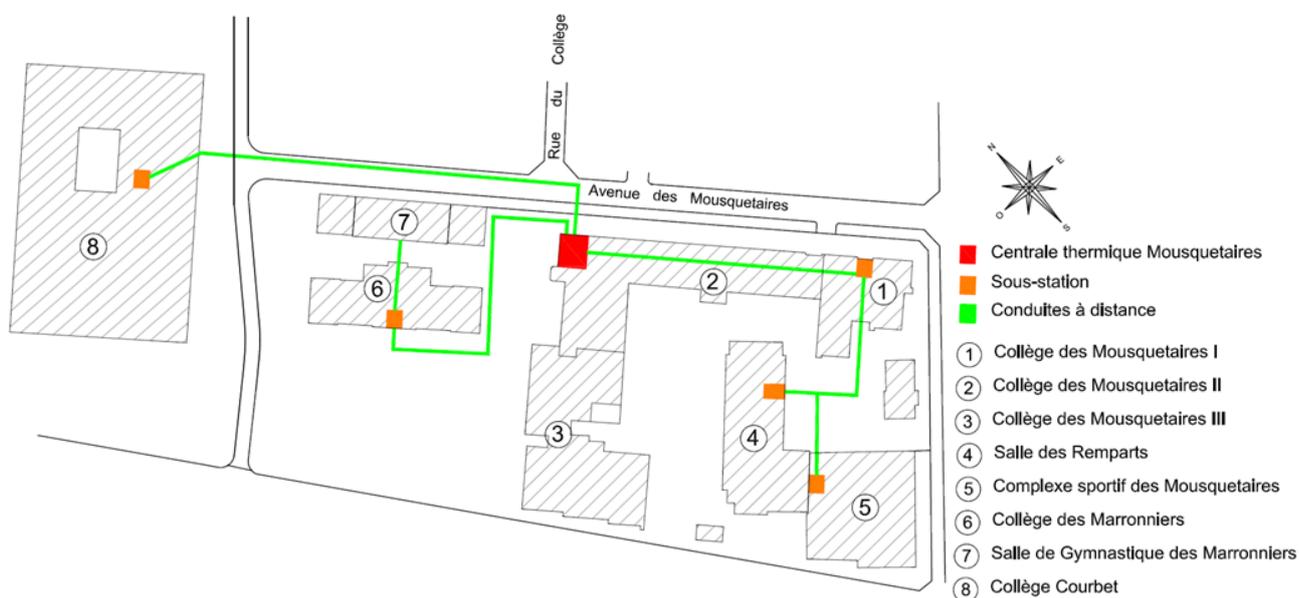


Bâtiments scolaires				
	Année de construction	Surface	Consommation chaleur (kWh)	IDC *
201_Collège des Mousquetaires	1975-1991 (rénov. 2008)	7'400	780'000	105
202_Collège des Marronniers	1905 (rénov. 1995)	2'740	388'000	142
203_Complexe sportif des Marronniers	1905 (rénov. 1995)	530	80'000	151
204_Collège de Charlemagne	1841 (rénov. : 1973)	440	65'000	148
206_Collège de Bel-Air	1964 (rénov. toiture 2004)	2'566	301'000	117
207_Pavillon Bel-Air	1961 (agrand.+ rénov 2002)	986	91'000	92
208_Pavillon de Vassin	1965/1966	514	55'000	107
209_Collège Cadet-Rousselle	1973-1974	597	99'000	166
210_Pavillon de Béranges	2008	185	13'400	72
220_Complexe sportif des Mousquetaires	1977 (rénov. fenêtres 2005)	1'708	490'000	287
230_Complexe sportif de Bel-Air	1995/1996	1'315	198'000	151

Tableau résumé de la consommation de chaleur des bâtiments scolaires

Pour le réseau de chauffage à distance des Mousquetaires, une nouvelle chaudière à bois (préavis N° 8/2022) sera installée en 2023. Ce réseau alimente les bâtiments scolaires du centre-ville permet déjà d'améliorer significativement le bilan CO₂.

En raison de l'ampleur de la tâche et des coûts résultants, un assainissement de l'enveloppe thermique du collège des Mousquetaires et du complexe sportif sera étudié en 2024.



Plan du réseau de chauffage des Mousquetaires

Les bâtiments du pavillon de Vassin, du collège Cadet Rousselle, du pavillon de Béranges et du complexe de Bel-Air ont un avenir incertain à moyen terme. Il serait dès lors peu pertinent d'envisager des investissements conséquents dans l'immédiat.

Le collège Charlemagne, qui n'est plus que très partiellement occupé, sera complètement rénové et permettra le regroupement des services de l'administration. Cette opération s'inscrira dans la logique de rénovation de l'ensemble « Maison de Commune – Temple – Maison Charlemagne » pour en faire une carte de visite harmonieuse et accueillante. Ce projet, inscrit au plan d'investissement, fera l'objet d'un préavis ad hoc.

Le collège de Bel-Air et son pavillon, aujourd'hui raccordés au réseau de l'eau du lac, devront être assaini et rénové. Inscrit au plan d'investissement, il fera l'objet d'un préavis ad hoc.

La consommation de chaleur du complexe sportif de Bel-Air est essentiellement due à l'eau chaude produite pour les douches. Une analyse fine sera effectuée prochainement dans la perspective de l'aménagement d'une installation solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire.

Parallèlement aux études et réalisations des travaux futurs, le Service domaines & bâtiments effectue tout au long de l'année un suivi et une optimisation des installations techniques sur l'ensemble du parc immobilier pour en améliorer l'efficacité et réduire le gaspillage.

3. Bâtiments locatifs et de sociétés

La réponse à la motion de M. Guy Chervet et consorts (PLR) « La propriété est aussi une responsabilité » (préavis N° 13/2022) a permis d'identifier les immeubles du patrimoine financier à rénover en priorité. Ceux-ci feront l'objet d'une rénovation globale, d'un assainissement de l'enveloppe thermique et un remplacement du système de chauffage dans un délai de 5 à 7 ans.

Extrait du préavis N° 13/2022 – tableau d'analyse EPIQR+ résumé

N°	Immeubles	Date construction (année)	Dernière rénovation globale (année)	Surface locative (m ²)	Degré d'intervention 5-10 ans	Degré d'intervention à terme	Diagnostic EPIQR avec isolation thermique (Fr.)
315	Avenue de la Perrausaz 2	1934		542.30	32%	47%	1'410'000.00
304	Grand-Rue 56	1933		668.30	31%	44%	1'316'200.00
317	Chemin de Gérénez 7	1964		348.00	29%	48%	876'000.00
310	Chemin de Béranges 51	1957	1987	495.00	14%	44%	969'000.00
311	Chemin de Béranges 53	1954	1988	310.65	13%	37%	617'000.00
303	Grand-Rue 50	1963		1'304.25	23%	40%	2'380'000.00

Montant total des travaux estimés

Fr. 7'570'000.-

Réhabilitation de Gd-Rue 58 - estimé

Fr. 1'400'000.-

A cela, il faut ajouter l'immeuble de Grand-Rue 58 qui nécessite une réhabilitation complète. Sa valorisation intégrera des aspects patrimoniaux de par sa proximité avec la Maison Hugonin. Un montant de Fr. 1'400'000.-- est devisé.

En effet, en abordant l'ensemble des bâtiments de la Grand-Rue, il sera possible d'avoir une approche globale et harmonieuse des interventions à l'entrée Est du centre-ville.



Pour d'autres immeubles du patrimoine financier, il est proposé dans un premier temps de remplacer le système de chauffage à mazout par une énergie renouvelable, l'enveloppe étant déjà isolée ou sa rénovation n'étant pas prioritaire en raison d'un bon état général.

N°	Nom & adresse	Puissance kW	Année chaudière	Raccordement possible sur réseau lac	Coût remplacement chaudière	Coût installation solaire PV
Bâtiments locatifs						
312	Béranges 74	150	1998	Oui	70'000.00	75'000.00
313&314	Baumes 22-24	250	2000	Oui	130'000.00	200'000.00
323	Traménaz 24	46	2003	Non	70'000.00	
330	Château 24	128	1992	Non	55'000.00	

Montant total des travaux estimés

Fr. 325'000.- 275'000.-

Les autres immeubles du patrimoine financier, équipés d'une chaudière à gaz récente, seront entretenus sans intervention lourde dans les prochaines années.

6. Les coûts

1. Patrimoine administratif (bâtiments publics et scolaires)

Les investissements nécessaires sur le patrimoine administratif sont conséquents et leur périmètre n'est pas assez clairement défini pour proposer un crédit cadre global. Chaque immeuble ou complexe d'immeubles feront l'objet de préavis ad hoc. Les montants présumés sont inscrits au plan d'investissement et seront affinés d'année en année en fonction de l'évolution des dossiers correspondants.

2. Patrimoine financier (bâtiments locatifs et de sociétés)

Les appartements sont en général rénovés à l'occasion du changement de locataire et financés par le biais du budget ordinaire. Les rénovations conséquentes à prévoir sur le patrimoine financier concernent donc essentiellement l'assainissement et la réhabilitation d'enveloppe des bâtiments, la rénovation des installations et réseaux techniques et la rénovation des locaux communs.

L'analyse réalisée dans le cadre de la réponse à la motion de M. Guy Chervet et consorts (PLR) « La propriété est aussi une responsabilité » montre la nécessité de réaliser un investissement estimé de Fr. 8'970'000.- pour 6 immeubles et de Fr. 325'000.- pour rénover 5 chaufferies sur des bâtiments où les travaux ne sont pas envisagés à court terme. Les installations solaires photovoltaïques seront financées par le Fond énergie et développement durable.

Soit un total des travaux estimés sur le patrimoine financier de Fr. 9'295'000.- +/- 10%.

Afin de pouvoir effectuer ces travaux dans les meilleurs délais, grouper autant que possible les appels d'offres et bénéficier ainsi de conditions favorables tant pour la Commune que pour les entreprises, la Municipalité propose de passer par un crédit cadre englobant l'ensemble des travaux proposés pour un **montant de Fr. 9'400'000.-** pour la rénovation et l'assainissement énergétique et technique des immeubles suivants :

- Gd- Rue 50 à Gd-Rue 58 / ch. de Béranges 51 et 53 / ch. de Gérénaz 7 / av. de Perrausaz 2

Et le remplacement des chauffages par des énergies renouvelables dans les bâtiments suivants :

- ch. de Béranges 74 / av. des Baumes 22- 24 / av. de Traménaz 24 / rue du Château 24



Afin de réaliser l'ensemble des travaux dans le délai le plus court possible, il est nécessaire de renforcer le Service domaines & bâtiments par un ETP pour la durée déterminée des études et travaux. Certaines prestations techniques spécifiques seront mandatées à l'externe (physique du bâtiment, ingénieur civil). Un montant de Fr. 280'000.- est intégré au crédit cadre à cet effet.

Coût total du crédit cadre

Montant total des travaux Fr. 9'400'000.-

Rémunération pour un collaborateur 100% pour la durée des travaux (3 ans) Fr. 280'000.-

Montant du crédit cadre demandé Fr. 9'680'000.-

Subventions

Les demandes de subventions cantonales et fédérales seront demandées au cas par cas en fonction des travaux prévus. Le montant de celles-ci sera déduit des dépenses et viendront réduire les coûts nets à charge de la commune.

7. Planning

- Dépôt du préavis 2 novembre 2022
- Adoption du crédit cadre 7 décembre 2022
- Etudes et appels d'offres 2023 – 2024
- Réalisations 2023 – 2025
- Bouclement 2026

8. Conséquences financières

Le présent préavis fait partie du plan des investissements et entretiens du budget 2023 à hauteur de Fr. 9'400'000.- (addition des postes 66, 67, 68 et 78 du plan d'investissement)

9. Personnel communal

Un montant de Fr. 280'000.- est prévu dans la demande de crédit pour engager ponctuellement du personnel qualifié pour appuyer le Service domaines & bâtiments durant cette période.

10. Développement durable

10.1. Social

Ces rénovations permettront d'améliorer la qualité énergétique et le confort des appartements du patrimoine locatif à des prix abordables tout en réduisant les charges des locataires et du propriétaire.

10.2. Economique

Un maintien et un assainissement régulier et pragmatique du parc immobilier locatif permet de conserver sa valeur intrinsèque. Les travaux proposés participeront à maintenir des emplois et du travail aux entreprises régionales.

10.3. Environnement

Les assainissements énergétiques et techniques vont permettre de réduire drastiquement les émissions de CO₂ et participeront activement au développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.



11. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 22/2022,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

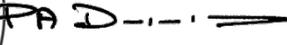
décide :

1. d'octroyer un crédit cadre de Fr. 9'680'000.- pour accélérer la rénovation et l'assainissement énergétique et technique des immeubles à prélever par le débit du compte N° 9123.005.00 « Crédit cadre rénovation patrimoine financier » ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de Fr. 100'000'000.- adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 11 mai 2022, utilisé actuellement à hauteur de Fr. 60'259'561.61 ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit sur 30 ans dès l'année suivant la fin des travaux à raison de Fr. 326'000.- par année par le compte de fonctionnement ;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
5. d'accepter la réserve pour les hausses légales éventuelles ;
6. de prendre acte que le présent préavis fait partie du plan des investissements et entretiens en 2023 à hauteur de Fr. 9'400'000.- (divers postes) ;
7. de prendre note que les demandes de crédit pour les travaux de rénovation et d'assainissement du patrimoine administratif et scolaires feront l'objet de préavis ad hoc ;
8. d'accepter la réponse à la motion de M. Philippe Eugster, PLR, « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :

Sandra Glardon Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Alain Grangier

Adopté par la Municipalité : le 10 octobre 2022

