



Rapport du préavis no 11/12.2023 - Service des bâtiments

Demande d'un crédit de Fr. 3'380'200.00 pour financer l'assainissement énergétique, la rénovation, la mise en conformité du Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, ainsi que pose de panneaux photovoltaïques (670 m²) sur le toit de ce bâtiment

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission nommée par le bureau est composée de Mesdames Maud Favre (suppléante), Concetta Pino, Miriam Radermacher Pilloud (rapporteuse) ainsi que Messieurs Steve Bugnon, Eric Janicaud (suppléant), Roland Locher et Andreas Rogenmoser.

La Commission s'est réunie à 3 reprises :

- Le lundi 8 janvier 2024 en présence de M. von Overbeck, Municipal ainsi que M. Melchiorre, Chef de Service.
- Le lundi 22 janvier, en présence de M. von Overbeck (Municipal), M. Melchiorre (Chef de Service), de la COFIN ainsi que des Messieurs Plumey & Rullo MAB Ingénierie SA et M. Guisolan de T architecture sarl.
- Le jeudi 25 janvier en Commission consultative.

Nous remercions M. von Overbeck, M. Melchiorre, les membres de la COFIN ainsi que les intervenants externes pour toutes les informations apportées sur ce dossier très complexe et le temps alloué à ce préavis.

1) ANALYSE DU CONTEXTE

Le présent préavis porte sur le Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin (ECA 1131), situé sur la parcelle no 204 à l' Avenue de Taillecou 2 à St-Prex. Construit en 1995 pour un montant de 9,3 millions de francs (selon le préavis 9/07.1993), il est au centre de notre vie communale, culturelle et sportive. Apprécié et utilisé par beaucoup d'habitants et de sociétés locales, ce bâtiment accueille un grand nombre de personnes et d'évènements tout au long de l'année. Malgré son bon état général et après 28 années d'utilisation, son producteur de chaleur nécessite d'être remplacé, du fait que les pièces de rechange qui permettraient de le garder en fonction ne sont désormais plus disponibles. De ce fait, et par la même occasion, certains assainissements et rénovations semblent nécessaires et judicieux pour garder ce bâtiment fonctionnel et sécurisé, ceci pour les prochaines 25 à 30 ans. Pour ce faire, une somme de Fr. 150 000.- avait été accordée en avril 2022 (préavis 02/03.2022) pour financer l'étude pour la rénovation du bâtiment.

2) PROBLEMATIQUE

Le projet présenté dans de préavis est composé de 2 parties :

- **Partie A** : Assainissement énergétique du bâtiment
- **Partie B** : Rénovations & mises en conformités

2.1. PARTIE « A » : ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE DU BÂTIMENT - Devis estimatif Fr. 2'524'000.-

Tout le projet découle de la modification du producteur de chaleur. En fonction du type de chauffage choisi, ceci aura des implications sur la complexité et sur le coût des travaux.

1) ETAPE 1 : REMPLACEMENT DU PRODUCTEUR DE CHALEUR

La production de chaleur et l'eau chaude sanitaire est assurée par 2 chaudières en cascade équipées d'un brûleur à gaz atmosphérique, et installées en 1995. Ces brûleurs à gaz sont arrivés en fin de vie et posent régulièrement des problèmes. Sachant que les pièces de rechanges nécessaires ne sont plus disponibles, son remplacement devient imminent.

Plusieurs alternatives de remplacement du producteur de chaleur ont été étudiées¹ :

- Le chauffage à pellets a été investigué mais requiert d'important travaux d'adaptation. Les inconvénients d'une production de chaleur à bois sont les coûts d'installation importants, les fréquences de contrôle de combustion, les coûts d'entretien, ainsi que la construction d'un silo de stockage accessible par des camions.
- La solution de sondes géothermiques n'est pas réalisable car les forages ainsi que le pompage à la nappe sont interdits sur le cadastre de la parcelle du Vieux Moulin (zone S2 protection des eaux).
- Le chauffage à distance est quant à lui un projet moyen à long terme de la Commune.
- Un remplacement à l'identique avec 2 brûleurs à gaz a été étudié mais cette variante n'a pas été retenue pour les raisons suivantes (estimation par la Municipalité d'un coût de Fr. 130'000.-, sans les frais de montage) :
 - Consommation d'énergies fossiles, ce qui va à l'encontre de la politique énergétique de la Commune ;
 - Aucune subvention de sera versée pour cette option ;
 - Dès le 1er janvier 2025, la nouvelle loi fédérale indiquera que tout changement de chaudière à gaz par un système identique impliquera de lourds travaux d'assainissement énergétique.

Dans une optique de transition énergétique et d'indépendance par rapport aux énergies fossiles, le préavis recommande le remplacement des brûleurs à gaz par un système de 3 PAC (pompes à chaleur) dont l'emplacement n'est pas encore défini mais pourraient être positionnée sur la partie plate du toit (les amortisseurs seraient plus discrets et moins inesthétiques).

→ **Avis de la Commission** : la Commission salue l'installation d'une PAC afin de soutenir l'effort de transition énergétique et d'indépendance aux énergies fossiles. En ce qui concerne l'emplacement, elle demande aux adjudicataires de fournir des vues 3D afin de mieux visualiser l'impact des PAC, ainsi que des voix d'accès qui doivent s'intégrer harmonieusement avec le bâtiment.

2) ETAPE 2 : ISOLATION DU BATIMENT

L'efficacité de l'enveloppe thermique datant de 1995 est moyenne. L'assainissement de certains éléments est nécessaire pour réduire les déperditions de chaleur. Le choix d'un système de chauffage par pompe à chaleur (basse température) impliquerait une modification de l'isolation du bâtiment et donc un assainissement énergétique de celui-ci.

Dès lors, 3 possibilités ont été étudiées pour l'assainissement de l'enveloppe thermique.

VARIANTE 1 : Isolation de la toiture

- Bâtiment reste en classe énergétique C
- Trop de déperdition de chaleur sans isolation des verres et/ou façades.

¹ Rapport Maxitec sarl, Vieux Moulin : Analyse du Bâtiment avec recommandations, mai 2023.

VARIANTE 2 : Isolation de la Toiture + changements des verres (les cadres sont maintenus)

- Meilleur coût-bénéfice (efficacité)
- Bâtiment passe en classe énergétique B
- L'enveloppe thermique d'origine assure un renouvellement d'air minimum pour éviter les problèmes de condensations.

VARIANTE 3 : Isolation de la Toiture + changements des verres (les cadres sont maintenus) + isolation de la façade

- Plus grande ampleur des travaux avec sondage nécessaires car grand degré d'incertitude.
- L'enveloppe thermique deviendrait imperméable aux infiltrations d'air, donc exposée aux risques de condensation. Des frais supplémentaires de ventilations devraient alors être envisagés.
- L'amélioration énergétique est marginale (+5%) malgré un investissement supplémentaire de 1 millions de CHF ; le bâtiment resterait en classe énergétique B.
- Demande supplémentaire de permis auprès du canton lors de travaux de façade.

La variante 2 a été retenue dans ce préavis comme option d'assainissement de l'isolation.

→ **Avis de la Commission** : La Commission a étudié les avantages et inconvénients des 3 variantes d'isolations proposées et soutient le choix de la variante 2.

3) ETAPE 3 : VENTILATION

Dès lors que la décision d'aller de l'avant avec un système de chauffage PAC est prise, le système de ventilation nécessite une adaptation des flux. La ventilation est actuellement conçue pour une haute température alors que la PAC fonctionne en basse température. Cela ne représente pas des changements fondamentaux du concept de la ventilation mais certaines parties doivent subir des modifications. De plus, des améliorations seront effectuées au niveau de la circulation et de la distribution de l'air dans la salle de spectacle pour améliorer le confort des utilisateurs.

→ **Avis de la Commission** : La Commission soutient les travaux d'adaptation de la ventilation qui sont nécessaires, résultants de l'installation de la PAC et de la variante 2.

4) ETAPE 4 : POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Dans le cadre de la politique énergétique de la Commune, la Municipalité propose la pose de panneaux photovoltaïques sur les toits du bâtiment (env. 670 m², soit 392 panneaux intégrés pour une production annuelle de 160'000 kWh). Ceci permettrait une optimisation de l'autoconsommation pour Vieux Moulin, ainsi que l'alimentation de la station de pompage. Environ 60% de la production partira dans la station de pompage et 40% de la production sera autoconsommée (env. 30% par la PAC et 10% par l'utilisation du Vieux Moulin). Le préavis recommande la pose de photovoltaïques intégrés pour éviter l'assainissement des ardoises actuellement en place sur le toit du Vieux Moulin.

→ **Avis de la Commission** : La Commission soutient la proposition du préavis pour la pose de panneaux photovoltaïques intégrés sur le toit.

2.2. PARTIE « B » : RENOVATIONS & MISES EN CONFORMITE – Devis Estimatif de FR. 856'000.-

Sachant que le bâtiment du Vieux Moulin sera soumis à un certain nombre de travaux pour la partie « assainissement », il paraît judicieux pour des raisons d'économie d'échelle et d'optimisation de temps de fermeture, d'effectuer des travaux supplémentaires. Deux axes ont été présentés par les architectes :

- **Mise en conformité**
- **Besoin en rénovation**

1) MISE EN CONFORMITE

Bien que le bâtiment soit aux normes de 1995, une mise en conformité aux normes en vigueur pourrait être est requise. Pour la sécurité, ceci comporte :

- Révision des plans d'évacuation qui nécessite une adaptation des sorties de secours,
- Remise aux normes des gardes de corps et mains courantes.

Concernant les voies de fuites, la Commune a consulté un expert recommandé par l'ECA pour évaluer les risques et options en regard des normes actuelles. Une analyse de coûts, de réduction du risque et l'ampleur des travaux ont été analysés. Le problème principal identifié est que les voies de fuite du 1er étage sont inadéquates en cas de feu au rez-de-chaussée. L'escalier central n'est plus adapté et les travaux nécessaires sont conséquents pour une remise en conformité. Des propositions ont été élaborées par les architectes, mais sans validation finale par l'ECA.

Concernant les gardes corps et mains courantes, ceux-ci présentent aujourd'hui un risque pour les utilisateurs du bâtiment car en dessous des 1.10 m de hauteur requise.

→ **Avis de la Commission** : La Commission estime que le projet de mise en conformité n'est pas assez complet et a été développé à la hâte. L'analyse des demandes de sécurité et des mises en conformités obligatoires n'est pas suffisante. Ainsi la Commission estime ne pas être assez documentée pour valider les propositions de travaux. En revanche, les éléments pouvant présenter des dangers imminents (garde-corps, barrière en verre sur les gradins) doivent être remis aux normes de suite.

2) RENOVATIONS

Le dernier volet analysé par les architectes est le besoin en rénovation du bâtiment pour raison de vieillissement ou d'usure. Une liste non exhaustive a été présentée dans le préavis, notamment le remplacement des moquettes, des peintures intérieurs, le changement des luminaires en LED et l'adaptation CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité).

→ **Avis de la Commission** : La Commission estime que le projet de rénovation n'est pas assez abouti. Consciente que certains travaux de rénovation doivent être faits en même temps que les travaux de la partie A pour des raisons d'économicité, il a été difficile pour la Commission d'identifier les travaux jugés urgents / non urgents, obligatoires/facultatifs. La Commission suggère qu'un budget soit alloué à la modernisation de la salle de spectacle et des salles de sport (si nécessaire et après consultation avec les utilisateurs principaux).

2.3. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le présent projet s'inscrit dans la politique de transition énergétique ce que salue la Commission. L'isolation du bâtiment, le remplacement de la chaudière à gaz par une pompe à chaleur ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques auront un impact positif sur le long terme. De plus, ce projet contribue en partie à l'indépendance énergétique de la Commune.

3) AVIS DE LA COMMISSION

- Au vu de la vraie urgence liée au remplacement du producteur de chaleur, la Commission soutient à l'unanimité tous les travaux d'assainissement mentionnés dans la partie A du préavis : installation de trois pompes à chaleur en remplacement de la chaudière à gaz, assainissement de l'isolation avec la variante 2, pose de panneaux photovoltaïques intégrés.
- Pour la Partie B (« rénovation et mise en conformité »), la majorité de la Commission souligne que le projet n'est pas assez détaillé et incomplet. Elle demande à la Municipalité de réétudier le projet et de soumettre un préavis plus abouti dans les meilleurs délais.

- La Commission recommande à la Municipalité de remettre aux normes les gardes corps et les barrières intérieures et de les financer par les dépenses courantes.
- La Commission suggère que ces projets de grande envergure avec une enveloppe financière importante requièrent un plus grand délai de consultation pour les membres, sachant que la quantité de travail est conséquente. De plus, le niveau de détail du préavis nous a paru insuffisant au vu de la complexité du projet et de son argumentation confuse.

4) AMENDEMENT

Au vu de ce qui précède, la Commission propose à la majorité l'amendement suivant :

- D'autoriser la Municipalité à entreprendre l'assainissement énergétique, du Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques (670 m2) sur le toit de ce bâtiment ;
- De lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 2'524'200.00 TTC pour entreprendre les travaux de la partie A ;
- D'admettre que cette dépense soit amortie en 30 ans, dès 2026, par tranches annuelles de Fr. 76'172.00 TTC après déduction des subventions.

5) CONCLUSIONS

En conclusion et vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- Vu le présent préavis municipal ;
- Entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre l'assainissement énergétique, du Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques (670 m2) sur le toit de ce bâtiment ;
2. De lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 2'524'200.00 TTC pour entreprendre les travaux de la partie A ;
3. D'admettre que cette dépense soit financée par un emprunt ou par les recettes communales courantes ;
4. D'admettre que cette dépense soit amortie en 30 ans, dès 2026, par tranches annuelles de Fr. 76'172.00 TTC après déduction des subventions.

Pour la Commission,
Miriam Radermacher Pilloud
(Rapporteuse)