



MUNICIPALITE

Préavis 2011 - 2016 / N° 74

Demande d'un crédit de construction pour l'assainissement du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire du bâtiment Grand-rue 43 à Rolle

Rolle, le 9 septembre 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Le crédit de construction de Fr. 205'000.— sollicité par le présent préavis a pour objectif de réaliser les travaux d'assainissement du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire (ci-après ECS) du bâtiment Grand-Rue 43 à Rolle.

1.	PREAMBULE
-----------	------------------

Le bâtiment situé Grand-Rue 43 est un immeuble locatif en rez + 3 étages + combles. La chaudière actuelle date de 1981. La mise en conformité de l'installation de chauffage est obligatoire, compte tenu qu'elle ne répond plus aux normes en vigueur en termes de pollution de l'air, et qu'aucun réglage ne peut être effectué (obligation d'assainissement imposée par la Direction générale de l'environnement).

Après analyse du bâtiment, nous proposons des travaux complémentaires à la mise en conformité de la chaudière, tels que l'assainissement de la production d'eau chaude sanitaire dans le sens de la nouvelle Loi sur l'énergie, la pose de capteurs solaires thermiques pour assurer une part d'énergie renouvelable dans le sens du Concept énergétique communal et du Mopec 2014 (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons), et une remise en état des raccordements intérieurs aux réseaux d'eau et de gaz de la Grand-Rue.

2.	DESCRIPTION DU PROJET
-----------	------------------------------

A. Etat du bâtiment

Le bâtiment a été construit au XIX^e siècle. Ce bâtiment, classé en note 4 au recensement architectural du Canton de Vaud (note 2 pour le muret en bord de lac), était historiquement un relais de poste. Il s'agit désormais d'un immeuble locatif comportant un commerce au rez-de-chaussée avec laboratoire de préparation au 1^{er} étage (pâtisserie/confiserie), et comportant également 4 logements (aux 2^e et 3^e étages) ainsi que des galetas en combles. Les appartements ont été entièrement rénovés dans les années 80, et une extension de plain-pied en béton avec toit plat côté lac a certainement été construite lors de ces travaux. Celle-ci abrite principalement les locaux techniques et des dépendances du commerce.

Le bien est actuellement géré par la régie Cogestim. Sa valeur ECA au 1.01.2015 est de Fr. 2'661'229.—. Le bâtiment a été diagnostiqué via la méthode EPIQR+ en 2014 : l'état du bâti est bon. Par contre, l'état énergétique est très médiocre (étiquette D pour l'enveloppe) et les installations techniques sont vétustes. Le taux général de vétusté implique la réalisation de travaux. Outre les obligations réglementaires, la situation actuelle génère des surcoûts en termes de frais d'entretien et d'énergie.

B. Description des travaux obligatoires

a) Assainissement de la chaudière selon notification du Canton

Le délai d'assainissement pour la chaudière a été adapté avec le Canton au vu des travaux complémentaires liés, décrits au présent préavis. Le délai négocié est fixé à juin 2016.

C. Description des travaux complémentaires d'accompagnement pour optimisation énergétique

a) Travaux pour le chauffage

- remplacement des vannes thermostatiques de l'ensemble des corps de chauffe ;
- nouvelle régulation et compteurs de chaleur individuels pour l'ECS.

A noter que la chaudière actuelle est obsolète et que son remplacement ainsi que celui de la régulation entraîneront une meilleure efficacité énergétique.

b) Travaux pour le sanitaire

- assainissement de la production d'ECS avec raccordement du réseau d'ECS des appartements à la nouvelle chaudière centrale et dépose des bouilleurs électriques existants ;
- la production d'ECS est actuellement électrique via des bouilleurs disposés dans chaque unité louée. A terme, ces bouilleurs électriques sont condamnés : la nouvelle Loi sur l'énergie (en vigueur depuis le 1.01.2014) interdit leur remplacement. Le raccordement de la distribution d'ECS des appartements à la chaudière centrale permet une mise en conformité. Au cas où rien ne serait fait dans ce sens, la défaillance d'un bouilleur obligerait des mesures provisoires et une mise en conformité.

c) Travaux en faveur des énergies renouvelables

- installation de 20 m² de capteurs solaires thermiques en toiture afin d'assurer une production d'eau chaude à base d'énergie renouvelable pour le chauffage et l'ECS. Ces capteurs seront intégrés dans le plan de la toiture ; ballons accumulateurs dimensionnés en fonction de la surface de capteurs ;
- ce dispositif solaire répond au Concept énergétique communal, qui prévoit, pour les bâtiments communaux, la réduction de la consommation d'énergie fossile ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- l'installation d'une production d'énergie renouvelable répond également au critère d'exemplarité des bâtiments communaux ;
- de plus, ce dispositif répond au nouveau Mopec 2014 (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons). Si ce nouveau Mopec n'est pas encore entré en force pour le Canton de Vaud, il devrait l'être prochainement. Il prévoit que « *lors du remplacement d'une chaudière à mazout ou à gaz, il faut profiter de cette opportunité de couvrir à l'avenir une partie des besoins de chaleur par des énergies renouvelables* ». La surface de 20 m² de capteurs solaires thermiques couvre les surfaces définies par le calcul selon Mopec 2014.

D. Description des travaux de rénovation des réseaux

- a) **Nouveau raccordement d'eau potable entre les locaux techniques et introduction sur la Grand-Rue**
 - de nouvelles introductions d'eau ont été tirées dans le cadre des travaux de la Grand-Rue. Il s'agit de les raccorder jusqu'aux locaux techniques. En effet, le réseau actuel est très vétuste et présente des fuites d'eau. Un tel raccordement s'avère nécessaire à court terme.

Tous les travaux décrits sous les chapitres « B », « C » et « D » vont dans le sens d'une rénovation du bâtiment et d'autres travaux devront pouvoir les compléter, dans l'avenir, sans contradictions. Néanmoins, s'il eut été préférable d'assainir l'enveloppe thermique avant la rénovation du chauffage, le délai imposé pour l'assainissement de la chaudière et les enjeux financiers ne le permettent pas.

E. Incidence des travaux pour les locataires

Les travaux dans les unités louées seront préparés avec les locataires respectifs. Les bouilleurs individuels sont situés dans des réduits ou des placards au sein de chaque unité louée. Leur dépose générera un gain de place au profit des locataires.

Les frais d'énergie vont baisser : le meilleur rendement de la chaufferie gaz entraînera une baisse des frais de chauffage, la production de l'ECS qui en découlera sera meilleur marché que la production électrique et l'installation solaire diminuera les consommations de gaz.

En conséquence d'une baisse des frais d'énergie, une hausse des loyers est possible selon une étude sommaire de la régie Cogestim [cf chapitre 3. B. ci-après]. Une étude plus avancée sera commandée à Cogestim pour calculer les nouveaux loyers, obtenir les accords nécessaires (Canton) et modifier les baux de location.

F. Evaluation des risques pour la réalisation de travaux en milieu occupé

L'étude technique menée par le bureau d'ingénieurs AubeN a permis de confirmer la faisabilité de ce projet avec les différents travaux décrits : surface libre en toiture pour les capteurs, surface disponible en local chaufferie pour les bouilleurs de stockage d'eau chaude solaire.

Concernant le raccordement de l'ECS aux différentes unités louées, la seule réserve concerne le tracé du réseau d'alimentation des deux appartements situés côté Lausanne, aux 2^e et 1^{er} étages, car leur tracé ne peut se faire qu'au plafond du local au 1^{er} étage occupé par le commerce Boccard. Ainsi, une coordination technique avec ce locataire sera nécessaire.

A défaut de pouvoir procéder immédiatement au raccordement de ces deux appartements, le réseau sera néanmoins tiré et restera en attente pour une réalisation ultérieure coordonnée (lors de travaux dans le local Boccard ou dès la défaillance des bouilleurs électriques des appartements).

De même, une coordination sera nécessaire avec le commerce Boccard pour les adaptations techniques liées à l'ECS de leurs locaux. Selon leurs contraintes d'exploitation, l'eau chaude centralisée sera raccordée à leur réseau de distribution ou le cas échéant tenue en attente et à leur disposition.

3. DEVIS ET PLAN FINANCIER

Le calcul des coûts a été consolidé par un appel d'offres pour les lots techniques principaux que sont : chauffage, sanitaire et installation solaire ; et par une demande d'offre pour la ferblanterie. Le coût des autres lots a été estimé par les Services techniques.

A. Coût et descriptif des travaux TTC

Honoraires	
Ingénieur Aube N (étude technique, réception travaux)	7'000.—
Géomètre et frais divers (plan cadastral, émoluments)	1'500.—
Etude désamiantage	2'500.—
Travaux préparatoires	
Désamiantage dans parties concernées (provision)	2'000.—
Lots techniques principaux (sur la base d'une offre d'entreprise)	
Chauffage (sur la base d'une offre d'entreprise)	44'000.—
- démontage évacuation chaudière existante, - nouvelle chaudière gaz modulante à condensation (12-60 kW), - raccords, pompes, conduites isolées, - tubage cheminée, - régulation pour 3 groupes, sonde, - remplacement vannes thermostatiques radiateurs, - équilibrage et mise en service.	
Sanitaire ECS (sur la base d'une offre d'entreprise)	31'000.—
- démontage évacuation bouilleurs ECS individuels, - tirage conduites isolées, - circulateurs, compteurs ECS.	
Sanitaire et gaz, rénovation réseaux (sur la base d'une offre d'entreprise)	40'000.—
- remplacement alimentations eau et gaz depuis introduction - ouverture sol pour nouvelle conduite eau et réfection du sol	
Sanitaire et gaz, rénovation réseaux (sur la base d'une offre d'entreprise).	
Solaire (sur la base d'une offre d'entreprise)	36'000.—
- 20 m² de panneaux en toiture, - conduites isolées, raccordement, - accumulateurs, régulation.	
Lots secondaires	
Electricité (estimation)	4'000.—
Ferblanterie couverture protections	10'000.—
Maçonnerie	4'000.—
Plâtrerie peinture	4'000.—
TOTAL 1	
	186'000.—
Divers et imprévus environ 10 %	19'000.—
TOTAL 2	
	205'000.—
<i>Non compté au Total :</i>	
- subventions capteurs solaires (Canton + commune), non déduites du total 2	7'200.—
- libération du contrôle des loyers par l'Etat de Vaud, (cf chap. 3.B ci-dessous)	4'319.—

B. Montage financier et augmentation des loyers suite aux travaux

Conformément à l'art. 14 OBLF, les travaux générateurs de plus-values peuvent être répercutés sur les loyers dans une fourchette oscillant entre 50 % et 70 % (chaudière, production eau chaude) et à raison de 100 % pour ce qui concerne l'installation solaire, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une amélioration énergétique évidente.

Selon une projection réalisée par la régie Cogestim, une augmentation théorique de l'état locatif de 6,86 % des loyers serait possible suite aux travaux réalisés. Toutefois, cette hausse ne tient pas compte des paramètres du loyer des différents locataires.

En effet, pour les logements, il y a lieu de tenir compte du taux hypothécaire en vigueur lors de la signature du bail, ainsi que de l'évolution de l'ISPC (indice suisse des prix à la consommation) et des charges d'exploitation. Pour les locaux commerciaux, le taux hypothécaire n'est pas pris en considération.

Dès lors, il est plus vraisemblable que l'augmentation réelle des loyers se situe autour de 3 % et ce en rapport aux éléments évoqués précédemment.

L'état locatif actuel, selon Cogestim, est de Fr. 95'352.— annuel.

De plus, lors d'une notification de hausse de loyer pour des travaux générateurs de plus-values, il est possible que des locataires saisissent les autorités compétentes (Commission de conciliation / Tribunal des baux). Aussi, et afin de garder une marge de négociation, le pourcentage de répercussions pourrait être porté à son maximum soit 70 % (travaux d'entretien).

Par ailleurs, les baux en vigueur seront également modifiés (notification de nouvelle prétention) et ce afin de tenir compte de la mise en place d'une production d'ECS centralisée. En effet, à ce jour, les baux ne tiennent pas compte d'acompte de chauffage.

Dès l'entrée en force de la notification de nouvelle prétention, la régie Cogestim devra établir un décompte de chauffage, afin que les frais y relatifs soient refacturés aux locataires (consommation gaz, contrat entretien brûleur, détartrage chauffe eau, etc.).

Pour mémoire, ce bâtiment a fait l'objet d'une convention de subventionnement bilatérale entre la Commune de Rolle et l'Etat de Vaud pour une durée de 20 ans dès sa mise en location, à savoir jusqu'au 1^{er} juillet 2007. Les aides cantonale et communale sont arrivées à échéance le 30 juin 2002. Le fonds de régulation des loyers (art. 22 du règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement, RLL) s'élève à Fr. 4'319.— (valeur au 30 juin 2013, pour les 4 logements).

L'immeuble ne peut pas être libéré des contrôles des pouvoirs publics avec un fonds de régulation des loyers (élément spécifique aux immeubles subventionnés). La Municipalité va écrire au SELT (Service de l'économie, du logement et du tourisme) pour demander la libération des contrôles de loyers et le versement du montant cité de Fr. 4'319.—.

Le montant alloué portera uniquement sur des travaux considérés avec une plus-value (solaire, production eau chaude) Pour ce faire, le projet de transformation devra obtenir l'aval du service concerné.

Toutefois, l'indemnité ne pourra être perçue qu'après échéance de tous les droits de recours des locataires, suite à la notification éventuelle de hausse de loyer.

4.	PROCEDURES ET PLANNING
-----------	-------------------------------

A. Etudes techniques

Définition d'un cahier des charges et d'un budget par les ST	mars	2015
Etude technique confiée au bureau d'ingénieurs AubeN à Aubonne	avril	2015
Appel d'offres pour le lot technique (chauffage sanitaire solaire)	juin	2015

B. Démarches administratives internes et externes

Décision municipale confirmant le projet et le dépôt du préavis	sept.	2015
Dépôt du préavis au Conseil communal	oct.	2015
Conclusion du Conseil communal (<i>si décision prise le 10 novembre</i>)	nov.	2015
Procédure de permis de construire avec enquête publique Une telle procédure est souhaitée par la Municipalité (vu la situation en périmètre ISOS*, la volonté d'être transparent et exemplaire). - formulaire de demande de permis et formulaires énergie pour remplacement chaudière et capteurs solaires ; - plan de géomètre, photomontage projet.	oct./nov.	2015
* Inventaire fédéral des sites construits		
Coordination avec l'unité « Logement » du Canton pour déterminer la libération du contrôle des loyers par l'Etat de Vaud (versement de Fr. 4'319.—)	oct./nov.	2015

C. Phases des travaux

Adjudication du lot technique selon délai de validité des offres, sous réserve des autorisations administratives et de l'octroi du crédit de construction	nov.	2015
Préparation des travaux, contrats, demandes offres lots secondaires, autorisations administratives	déc.	2015
Demande de subventions cantonales et communales pour les capteurs, dépôt du dossier de demande avant le début des travaux	déc.	2015
Début des travaux (hors période de chauffage)	printemps	2016
Fin des travaux, mise en service, réception	juin	2016

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011-2016 / N° 74 de la Municipalité du 9 septembre 2015,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Octroie à la Municipalité un crédit de construction d'au maximum Fr. 205'000.— pour la réalisation des travaux d'assainissement du chauffage et de l'ECS du bâtiment Grand-Rue 43 à Rolle ; auquel seront déduites les subventions qui seraient obtenues.
2. Autorise la Municipalité à contracter un crédit de Fr. 205'000.— à cette fin, auprès de l'établissement bancaire qui aura offert les conditions financières les plus avantageuses, à imputer au compte N° 9123.05 «Assainissement du chauffage et de l'ECS du bâtiment Grand-Rue 43 à Rolle ».
3. Autorise la Municipalité à amortir cette dépense sur une période de 10 ans.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 15 septembre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  Jean-Noël Goël		Le Secrétaire  Pascal Petter
--	---	--

1^{ère} séance avec la Commission : jeudi 8 octobre 2015 à 19h.00 à la salle Clément.

Municipale déléguée : Mme Josephine Byrne Garelli

Annexe : notification d'assainissement de la chaudière par le Canton, au 30.06.2016

N° Installation : 3360 0056 11

Adresse de l'installation :
Grand-Rue 43
1180 Rolle

Epalinges, le 2 septembre 2015

Prolongation du délai d'assainissement

Non conformité de votre installation de chauffage à combustion

Madame, Monsieur,

La Direction générale de l'environnement (DGE) vous avait notifié la non-conformité de votre installation de chauffage et vous avait fixé un délai d'assainissement.

Suite à votre requête, nous avons réétudié votre dossier et acceptons de prolonger le délai notifié.

Nouveau délai d'assainissement et valeurs d'émissions à respecter

Conformément à l'article 8 de l'OPair et à l'article 13 du règlement cantonal sur le contrôle obligatoire des installations de chauffages à combustion, **votre installation doit être assainie pour la rendre conforme aux prescriptions actuellement en vigueur**. Par assainissement, il faut comprendre la transformation ou le remplacement des divers éléments de l'installation, voire de l'installation entière.

Le délai pour assainir votre installation a été fixé **au 30.06.2016**

Jusqu'à cette échéance, votre installation reste soumise aux contrôles périodiques effectués par le contrôleur officiel de votre secteur (ramoneur). Elle bénéficie toutefois d'un nouvel allègement des valeurs limites d'émissions. Ces dernières sont dès lors les suivantes :

Indice de suie :

CO : 100 mg/m³ à 3% O₂

NOx : 287 mg/m³ à 3% O₂

Pertes : 12.0 %

Si ces valeurs devaient être dépassées, un nouveau réglage sera demandé. En cas de dégradation persistante de l'installation, le délai d'assainissement sera raccourci.

Vous trouverez joints à cette décision :

- une étiquette d'assainissement autocollante à apposer sur la fiche d'installation de votre chauffage, dans la case prévue à cet effet. Elle indique au contrôleur officiel (ramoneur) que votre installation est soumise à un délai d'assainissement et précise quelles sont les valeurs limites provisoires qu'elle doit respecter.
- un formulaire vierge, à conserver, qui servira de quittance à la fin des travaux et qui sera rempli par l'entreprise spécialisée en brûleurs que vous mandaterez pour réaliser l'assainissement.

L'exécution des travaux d'assainissements, ainsi que la transmission des informations sont sous votre responsabilité.

Soutiens financiers pour la promotion des énergies renouvelables et l'assainissement énergétique de votre bâtiment.

Le changement du système de chauffage peut être l'occasion de réfléchir également à des améliorations à apporter sur l'enveloppe du bâtiment et à l'utilisation d'énergies renouvelables. La DGE dispose d'aides financières pour ce type d'installation comme les capteurs solaires ou pour l'amélioration de l'isolation du bâtiment et le respect du standard Minergie.

Informations et critères sur le site : www.vd.ch/energie à la rubrique "Subventions".

Contacts

Pour toute question relative à cette décision, vous pouvez nous atteindre par téléphone du lundi au vendredi de 13h30 à 16h30 au 021/316.43.60 (demander l'inspection des émissions) ou par courriel à info.chauffage@vd.ch.

Pour les questions relatives aux aspects énergétiques, nous vous invitons à contacter notre centrale Info-énergie au 021/316.95.55 ou par courriel à info.energie@vd.ch

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.



Maxime Henzelin
Inspection des émissions

Annexes :

- Etiquettes à coller sur la fiche d'installation de votre chauffage
- Formulaire d'assainissement à retourner à la DGE dès l'assainissement effectué