



Au Conseil communal d'Aigle

Rapport de minorité de la commission chargée de l'étude du préavis 2021-32 relatif à :

**La demande d'un crédit complémentaire concernant l'assainissement, la
rénovation et l'agrandissement de l'Hôtel de Ville, des bâtiments annexes
et de son parking
Place du Marché 1**

Monsieur le Président, Chers membres du Conseil,

Introduction

Lors des débats au Conseil communal sur le préavis 2021-04, la Municipalité a réussi à convaincre une majorité de l'assemblée de voter le montant de CHF 12 mio. qu'elle demandait pour mener à bien les travaux de rénovation de l'enveloppe de l'Hôtel de Ville (= bâtiment A), de son annexe et à la réaffectation des locaux (= bâtiments A à C).

Ce montant a été obtenu sur la base d'un avant-projet partiel, finalisé dans le cours du premier trimestre 2019. L'avant-projet ayant été finalisé pratiquement 2 ans plus tard, la Municipalité demande aujourd'hui au Conseil un crédit complémentaire de CHF 8 mio. sur la base d'un estimatif - et non de rentrées de soumissions - pour mener à bien des travaux d'assainissement, de rénovation des bâtiments A à C, de l'agrandissement du bâtiment B et du parking.

Pour ce faire, elle invoque un nouveau projet, suite à, notamment :

- A. Des exigences de l'EPOC dont « *les besoins, très spécifiques, (...) n'ont pu être réellement identifiés qu'en phase de projet* » (cf. PM 2021-32, page 13) ;
- B. « *L'augmentation des besoins de l'administration cantonale a nécessité la création de surfaces complémentaires pour l'administration communale* » (cf. PM 2021-32, page 13) ;
- C. « *Un audit de contrôle effectué par les différents mandataires a permis de déceler de graves lacunes constructives et normatives ...* » (cf. PM 2021-32, page 13) ;
- D. Une nouvelle variante de chauffage, non mentionnée dans le PM 2021-04.

Reprenons chacun de ces quatre points plus en détail :

- A. Des exigences de l'EPOC dont « *les besoins, très spécifiques, (...) n'ont pu être réellement identifiés qu'en phase de projet*¹ » (cf. PM 2021-32, page 13)

« Le bâtiment C sera occupé par l'**EPOC**, comme prévu dans le projet initial » (cf. PM 2021-32, page 8). L'EPOC occupera donc les surfaces qui lui ont été octroyées dans les termes du préavis 2021-04, page 5.

En conclusion : Il est difficilement concevable que la réaffectation des locaux pour l'EPOC dans le bâtiment C a été arrêtée sans prendre en compte ses besoins spécifiques et leurs conséquences financières.

- B. « *L'augmentation des besoins de l'administration cantonale a nécessité la création de surfaces complémentaires pour l'administration communale* » (cf. PM 2021-32, page 13) ;

Cette assertion doit être mise en perspective.

1) Services cantonaux

Seule la Justice de Paix a demandé des surfaces supplémentaires totalisant 141 m². L'Office des poursuites a réduit sa demande de 87 m². **In fine, la surface totale affectée aux services de l'Etat sera augmentée de 54 m².**

Le communiqué de presse de la Municipalité du 24 décembre qui se lit sous titre « Annexes à surélever » : « *Les services cantonaux, à savoir l'Office des poursuites et la Justice Paix, actuellement locataires de certains espaces de l'Hôtel de Ville, ont fait valoir des besoins d'espaces supplémentaires. La Municipalité a donc proposé de surélever l'annexe de l'Hôtel de Ville afin de garantir le maintien de tous les locataires sur le site* ».

La première phrase ne reflète pas la réalité. La seconde laisse entendre aux lecteurs que la surélévation du bâtiment B est nécessitée par les demandes de l'Etat. Il n'en est rien.

2) Services communaux

L'augmentation des surfaces pour les services communaux est de 42 m². Néanmoins, il faut noter que **les services communaux se verront attribuer les surfaces (214 m²) libérées par l'EPOC au rez-de-chaussée du bâtiment A**. Ce changement de réaffectation pour le service de la population, suite à une réorganisation des services communaux était déjà mentionné dans le PM 2021-04 en page 8.

¹ Dans les faits il s'agit de la *phase d'avant-projet* et non de la *phase de projet* au sens des normes SIA.

3) Surfaces libérées par réaffectation des locaux

Dans les faits, des surfaces des bâtiments A, B et C ont déjà vacantes ou vont être libérées par des locataires actuels suite à la réaffectation des locaux.

a) Hôtel de Ville. Ce ne sont pas moins de 383 m² qui sont disponibles suite :

- à la délocalisation des bureaux des Assurances sociales : 115 m²
- au changement d'affectation des appartements du 4^{ème} étage (hors salle de Municipalité déjà existante) 236 m²
- à la réduction de surface attribuée à Chablais Région 32 m²
383m²

b) Bâtiment B. Quelque 94 m² supplémentaires sont disponibles en sus des 561 m² occupés actuellement au rez-de-chaussée par des commerces ou autres activités (cirque Snick, théâtre WAOW, 118 et kiosque), soit :
655 m²

c) Bâtiment C : Le bureau pour l'intégration CGPI du bâtiment C a déjà été délocalisé, libérant ainsi au 1^{er} étage une surface pour l'EPOC de :
139 m²

En conclusion : Ce constat montre que les besoins des services cantonaux et communaux sont largement compensés par les surfaces libérées dans le bâtiment de l'Hôtel de Ville.

L'assertion de la Municipalité qui « (...) a donc proposé de surélever l'annexe de l'Hôtel de Ville afin de garantir le maintien de tous les locataires sur le site (sic) » n'est pas exacte.

De plus, au 4^{ème} étage, une surface de 72 m² n'est pas encore attribuée et pourra être louée à des privés ou autres. Cette surface représente 40% de la surface du 2^{ème} étage du bâtiment B. Ajoutés au 655 m² du bâtiment B, la surface réservée à des activités commerciales, privées ou autres s'élève donc à 727 m².

La question qui se pose est celle de l'utilisation optimale des surfaces des besoins des utilisateurs qui seront relocalisés dans l'Hôtel de Ville et les bâtiments B et C : **une solution moins onéreuse n'est-elle pas envisageable avec les surfaces existantes sans construire un deuxième étage sur le bâtiment B ?**

C. « Un audit de contrôle effectué par les différents mandataires a permis de déceler de graves lacunes constructives et normatives ... » (cf. PM 2021-32, page 13)

Nous nous attarderons sur deux aspects : (1) le parking et (2) le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et la consommation énergétique annuelle.

1) Parking

Un constat sur les surfaces apparentes de cet ouvrage souterrain a été réalisé au cours de l'été 2021.

Dégâts dans la structure porteuse

Le constat met en évidence des venues d'eau et de l'humidité dans les murs extérieurs, qui sont en contact avec le terrain environnant, et dans les structures porteuses (dalles, murs et rampes) : fissures, parfois béantes. Dans ses conclusions l'ingénieur note, entre autres, que « *l'eau arrive à s'introduire dans la structure porteuse par l'extérieur et provoque des dégâts dans la structure* ».

Les structures, comme celles du parking, ont des durées de vie d'une centaine d'années, voir plus, sans qu'il soit nécessaire d'effectuer d'importants travaux d'assainissement. Les constats réalisés sur le parking montrent que ses structures porteuses sont atteintes de deux « maladies », l'une curable : la carbonatation, l'autre non : la réaction alcali-granulats (RAG).

La RAG se développe au contact de l'eau ou en milieu humide (observé jusqu'au 3^{ème} niveau du parking). L'ingénieur en charge du constat conclut après 30 ans d'exploitation du parking à « **un vieillissement précoce de l'état interne des bétons** ». **Ce vieillissement est irréversible, diminuant la résistance du béton et sa rigidité.**

La solution proposée pour remédier à cette « maladie » est d'appliquer un enduit sur les surfaces apparentes des bétons des structures.

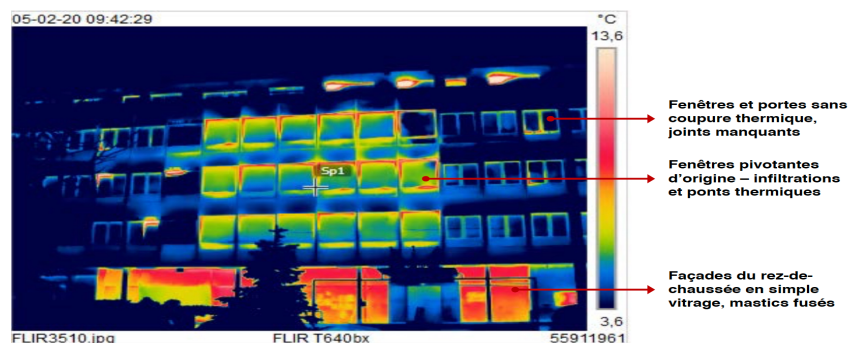
En conclusion : Les structures porteuses en béton du parking ont subi des dommages irréversibles depuis sa construction (1991).

Les travaux d'assainissement proposés ne pourront en aucun cas arrêter la réaction de dégradation en cours, car l'ouvrage restera en contact avec le terrain (humide, voire imbibé d'eau) sur la face extérieure, non accessible, de l'ouvrage.

2) Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et consommation énergétique

Une expertise énergétique du bâtiment A a été effectuée en février 2020. Elle attribue la classe d'efficacité de l'enveloppe des bâtiments G, qui est la plus basse, et une classe d'efficacité énergétique globale des bâtiments E (cf. PM 2021-32, page 5).

L'illustration ci-dessous montre la façade Nord de l'Hôtel de Ville (= bâtiment A). Les déperditions les plus importantes apparaissent en couleurs or, rouge et jaune clair sur les parties d'origine datant de 1964. Elles se situent au niveau du rez-de-chaussée (bâtiment sur « pilotis », partie centrale sur les trois étages sur rez et sur tout le 4^{ème} étage. Les déperditions sur les parties latérales avec les fenêtres refaites en 1994 sont plus faibles.



Comme la typologie du bâtiment A ne va pas changer après les travaux et que le bâtiment A restera sur « pilotis » au niveau du rez-de-chaussée, nous pouvons nous demander si le remplacement de ses façades réduira drastiquement la consommation énergivore de ce bâtiment ?

D'après la présentation de l'architecte chargé de l'avant-projet, l'économie sera de plus de 50% de l'énergie dépensée pour le chauffage (cf. tableau ci-dessous) et les bâtiments seront en classe de performance énergétique globale B après travaux.

D'après la Municipalité, la moyenne de ces cinq dernières années de la consommation énergétique pour le chauffage est de 500'000 kWh/an (de 380'000 à 750'000 kWh/an) et la consommation espérée après travaux s'élèverait à 430'000 kWh.

Selon l'architecte

4.1.1 Mise en conformité des bâtiments

Objectifs:

- Assainissement énergétique et thermique
- Économie de plus de 50% de l'énergie dépensée pour le chauffage
- Mise en conformité par rapport aux normes actuelles
- Prolongement de la durée de vie du bâtiment à long terme

Classes de performance énergétique selon le rapport CECB Plus

Le diagramme compare les classes de performance énergétique (A à G) pour des bâtiments existants et projetés. Les classes sont représentées par des barres colorées (vert pour A, B, C; jaune pour D, E; orange pour F; rouge pour G). Les données sont les suivantes :

Évaluation	Efficacité de l'enveloppe	Efficacité énergétique globale
Intégrant	A, B, C, D, E, F, G	A, B, C, D, E, F, G
Existant	A, B, C, D, E, F, G	A, B, C, D, E, F, G
Projeté	A, B, C, D, E, F, G	A, B, C, D, E, F, G

Selon CECB

L'EtiquetteEnergie

Caractéristiques typiques des classes CECB® de l'EtiquetteEnergie

	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale
A	Très bonne isolation thermique, fenêtre avec triple vitrage de protection thermique	Eclairage et installations techniques du bâtiment très performants (chauffage et eau chaude). Appareils de pointe, utilisation d'énergie renouvelable.
B	Les nouvelles constructions atteignent la catégorie B selon les exigences de la législation.	Standard de construction pour nouveaux bâtiments (enveloppe et technique du bâtiment). Utilisation d'énergie renouvelable.
C	Anciennes constructions dont l'enveloppe a été rénovée entièrement.	Anciennes constructions entièrement réhabilitées (isolation thermique et installations techniques), la plupart du temps avec utilisation d'énergie renouvelable.
D	Bâtiment bien et complètement isolé après coup, mais avec des ponts thermiques qui subsistent.	Bâtiment réhabilité dans une large mesure, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans utilisation d'énergie renouvelable
E	Bâtiment dont l'isolation thermique a été considérablement améliorée, y compris par la pose de nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment partiellement rénové, avec un nouveau générateur de chaleur et éventuellement, de nouveaux appareils et un nouvel éclairage.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment tout au plus réhabilité partiellement, avec remplacement de certains équipements ou utilisation d'énergie renouvelable.
G	Bâtiment non rénové, avec au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée ultérieurement, et ayant un gros potentiel de rénovation.	Bâtiment non rénové, sans utilisation d'énergies renouvelables, et ayant un gros potentiel de rénovation.

La différence avant/après travaux n'est que de 70'000 kWh par rapport à la moyenne de ces cinq dernières années et non de plus de 50% comme mentionné par l'architecte. De plus, selon CECB (<https://www.cecb.ch>), un

bâtiment ancien entièrement assaini ne peut obtenir une efficacité de l'enveloppe et/ou une efficacité énergétique globale supérieure à la classe C, classe qui a été confirmée ultérieurement par la Municipalité.

En conclusion : La différence de la consommation énergétique avant et après travaux est estimée à 70'000 kWh/an, soit 14% de la consommation énergétique annuelle moyenne de ces cinq dernières années.

Ce faible gain justifie-t-il de refaire toutes les façades des bâtiments A, B et C, alors que les principales déperditions ont lieu au niveau de l'espace vitré du bâtiment A et comme dans tout autre bâtiment par les fenêtres ?

D. Une nouvelle variante de chauffage, non mentionnée dans le PM 2021-04.

La Municipalité semble privilégier pour son nouveau projet une solution de chauffage à distance pour l'Hôtel de Ville et les bâtiments B et C.

La nouvelle variante proposée par la Municipalité ne tient pas compte de ses engagements pris en séance du Conseil au terme des débats portant sur le PM 2021-04 tenus au cours du printemps 2021.

En conclusion : N'est-pas prématuré pour la Municipalité de proposer une solution de chauffage à distance pour l'Hôtel de Ville et les bâtiments B et C, alors qu'elle vient seulement de signer une lettre d'intention avec la SATOM ?

Par ailleurs, le Conseil peut-il accepter le PM 2021-32, qui propose une solution définitive de chauffage à distance, alors qu'il ne pourra se prononcer qu'ultérieurement sur la venue ou non de ce mode de chauffage sur le territoire de la commune ?

Conclusion

Au vu des éléments rapportés ci-dessus, la minorité de la Commission, composée de MM. Patrice BADAN (UDC) et Philippe BELLWALD (EA) a l'honneur de vous demander Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre les décisions amendées suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2021-32 du 20 décembre 2021
- Ouï le rapport de minorité de la commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. De renvoyer le préavis 2021-32 à la Municipalité.

Pour le rapport de minorité



Aigle, le 24 janvier 2022