



**Conseil Communal de
Belmont-sur-Lausanne**

Préavis No 07/2024 au Conseil communal

Route d'Arnier 80

Demande de crédit d'étude pour la rénovation énergétique du bâtiment et transformations intérieures pour l'installation d'une centrale de chauffage à distance (CAD)

Rapport de la Commission Technique

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ont participé le 6 mai 2024 à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil communal	Mme Sandra Gillard, Présidente
Municipalité	Mme Nathalie Greiner, Syndique Mme Catherine Schiesser M. Philippe Michelet
Travaux et services industriels	M. Andrea Da Campo, Chef des infrastructures
Commission des finances	Mme Hannah Grossenbacher Mme Amélie Ramoni-Perret M. Daniele Annese M. Christian Marrel, Président Mme Sakine Uçurum Pion (excusée)
Commission technique	Mme Stéphanie Ganour-Gumy M. Vladimir Novak M. Olivier Guignard, rapporteur

Préambule

Le présent préavis porte sur l'octroi d'un crédit d'étude en vue de la rénovation énergétique et de la transformation du bâtiment d'Arnier 80 (ancienne caserne du feu). Ce crédit d'étude comprend les mandats d'architecte et de direction des travaux (chiffrés séparément afin de les pondérer), ainsi que les frais des mandataires spécialistes, pour les phases d'avant-projet, d'étude de faisabilité, de projet et d'appel d'offres.

Analyse

Dans le cadre des objectifs fixés tant au niveau suisse que vaudois pour limiter le réchauffement climatique et réduire les émissions de gaz à effet de serre, la Municipalité a mandaté en 2020 une étude pour évaluer l'efficacité énergétique des bâtiments communaux les plus anciens. Cette analyse des bâtiments accompagnée de recommandations sur les procédures d'amélioration possibles (standard CECB+) a confirmé que les quatre bâtiments construits dans les années 80 (Arnier 80, bâtiment administratif, collège 1^{ère} étape et salle de gymnastique) ne répondent plus aux normes actuelles d'efficacité énergétique.

Le Plan énergie et climat communal (PECC) adopté en 2023 priorise la rénovation énergétique des bâtiments communaux, et dans la mesure du possible leur autosuffisance en énergie, car ils sont à l'origine d'une grande partie du bilan carbone.

Pourquoi débiter avec le bâtiment sis à Arnier 80 ?

La société LAZUR SA fondée par les SI de Lausanne et Zurich souhaite installer un chauffage à distance au bois (CAD) sur notre commune. Les locaux de l'ancienne caserne du feu conviendraient pour cette nouvelle affectation. Il y a donc un intérêt à coupler les travaux de transformation avec un assainissement énergétique du bâtiment.

Quel est le potentiel d'amélioration énergétique du bâtiment ?

Selon le rapport CECB+ de 2022, il est important. En effet, l'isolation thermique est faible (en particulier les grandes portes Bator, les sols, la toiture, les fenêtres, les façades) et le chauffage au mazout est une source importante de gaz à effet de serre. En fonction du concept d'assainissement qui sera retenu, les coûts d'investissement seront plus importants mais également l'impact sur le certificat énergétique et donc la part des travaux subventionnable (entre 7.6% et 10.2%).

Comment s'est fait le choix du prestataire ?

Comme il s'agit d'un chantier complexe mêlant rénovations intérieures et de l'enveloppe, optimisation énergétique et production photovoltaïque, la Municipalité a listé les besoins et demandé une offre à TB Group, une société vaudoise bénéficiant en son sein des compétences requises, possédant une expertise dans la conduite de tels projets et pouvant présenter des références. Seuls les frais des mandataires spécialistes, notamment ingénieur physique du bâtiment, ingénieur civil, ingénieur feu, ingénieur géomètre, ont fait l'objet d'offres séparées.

Comment se présente le projet de centrale de chauffage à distance (CAD) ?

Une convention a été signée en novembre 2023 entre la Commune et LAZUR SA. La commercialisation du projet de chauffage à distance au bois qui s'adresse à des bâtiments collectifs a été lancée et suscite beaucoup d'intérêt. Les travaux de transformation de la partie inférieure du bâtiment seront à la charge de LAZUR SA qui deviendra à terme le nouveau

locataire des anciens locaux du service du feu. Afin de faciliter la coordination des travaux et de mutualiser certaines étapes (p. ex. la mise à l'enquête), LAZUR SA conclura aussi un mandat d'architecture avec la société TB Group.

Quel est le potentiel d'une future installation photovoltaïque ?

Compte tenu de l'exposition du toit évaluée comme très bonne, le potentiel de production est important même avec une utilisation que partielle de la surface (75%). Selon les premières estimations, elle permettrait de couvrir les besoins liés à l'exploitation des locaux communaux, les besoins de la CAD et d'injecter un surplus dans le réseau.

L'avant-projet permettra de préciser la variante d'installation la plus intéressante combinant nouvelle isolation de la toiture et remplacement des tuiles en Eternit.

Quelle est la planification des prochaines étapes ?

En cas d'acceptation du présent préavis, la planification prévoit le dépôt de l'avant-projet et la mise à l'enquête publique cet automne afin que le projet de CAD puisse avancer. Le préavis pour financer les travaux d'exécution devrait être soumis au Conseil en mars 2025 pour un début des travaux en mai 2025.

Commentaire de la CT

A la suite de la séance de présentation et à l'examen du dossier remis, la Commission technique relève les points suivants.

- Elle juge pertinent de débiter les travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux par celui d'Arnier 80 compte tenu du projet bien avancé de CAD.
- Ce couplage avec le CAD permet également une nouvelle affectation pour les anciens locaux du service du feu et de disposer d'un nouveau locataire pour ceux-ci.
- Le choix de la Municipalité de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour les mandats d'architecte et de direction des travaux vu la complexité des travaux à entreprendre est judicieux, comme d'ailleurs le fait que ce prestataire sera aussi mandaté par LAZUR SA pour le CAD (gage d'une bonne coordination).
- Chaque mandat a été adjudiqué de gré à gré afin d'éviter une longue procédure car ne dépassant pas le seuil des marchés publics.
- Elle relève que ce sera la première expérience de la Commune avec ce prestataire mais celui-ci est actif depuis 2008 et présente déjà de nombreuses références pour des mandats similaires réalisés dans le canton de Vaud.
- A ce stade du projet, le potentiel d'une installation photovoltaïque paraît intéressant et les éléments d'évaluation pris en considération adéquats.
- Elle a pris note qu'une partie de ce crédit d'étude pourra déjà bénéficier de subventions (estimées à environ 10%).
- Outre l'installation envisagée du CAD, les autres usagers du bâtiment resteront la voirie, les services extérieurs et les services industriels. L'affectation des espaces restants n'a pas encore été décidée par la Municipalité.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la Commission technique unanime se rallie aux conclusions du préavis 07/2024 et vous propose de les accepter sans modification.

Rédigé à Belmont-sur-Lausanne, le 1^{er} juin 2024

La Commission Technique (CT) :

Nom et prénom	Signature
Mme Stéphanie Ganour-Gumy	
M. Vladimir Novak	
M. Olivier Guignard, rapporteur	