Rapport de la Commission immobilière

Sur le préavis n° 07/2023

« Demande de crédit de CHF 158'000 pour le remplacement de la chaudière à gaz par une PAC géothermique et la pose de panneaux photovoltaïques au Centre 52 »

Au Conseil Communal de Saint-Sulpice

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La Commission immobilière s'est réunie le 4 juillet 2023 à 20h à la Salle des Commissions dans la composition suivante :

-Président :	Laurent Mouvet (ASSE)
-Membres :	Nathalie Aebischer (ASSE)
	Diane Burrus (SCD)
	Stéphane Levy (Les Vert-e-s)
	Bernard Montavon (PLR)
-Excusé :	David-André Knüsel (ASSE)
-Rapporteur :	Marcelo Bidinost (SCD)

Monsieur le Municipal Olivier Matthey ainsi que Monsieur Manuel Carmine, chef de Service Bâtiments, étaient présents. Ils ont aimablement répondu aux questions posées par la Commission et nous les en remercions.

Résumé de la discussion et des arguments

Le Président donne la parole à M. Matthey qui explique l'objectif du préavis, puis donne ensuite la parole à M. Carmine pour les questions techniques.

Monsieur Carmine informe que la chaudière Cipag d'une puissance de 50 kW, installée en 1999, fonctionne actuellement en mode secours. Certaines pièces doivent être remplacées, mais le fabricant n'existe plus. Après renseignements, il n'est pas possible de remplacer les pièces défectueuses.

Compte tenu de cela, quatre solutions ont été envisagées :

1. La remplacer par une chaudière à gaz. Cette solution a été écartée car elle ne s'inscrit pas dans une perspective de développement durable.
2. La remplacer par une PAC (pompe à chaleur) air-eau. Cette solution entraîne des nuisances sonores pour les résidents et voisins, en plus d'être peu esthétique.
3. La remplacer par une PAC géothermique. C'est la solution retenue car elle est compatible avec les objectifs de développement durable. La PAC géothermique présente l'avantage de ne pas générer de bruit et la différence de prix (environ 20'000 CHF de plus) par rapport à une PAC air-eau est raisonnable.
4. La remplacer par une chaudière à pellets. Cette solution a été écartée car elle nécessite un espace de stockage très important, difficile à trouver dans le cas du Centre 52.

M. Carmine nous informe également de deux compléments envisagés :

A. L'installation de capteurs solaires thermiques en toiture. Cet équipement a été déconseillé par les entreprises consultées car non nécessaires en cas d'utilisation d'une PAC.

B. L'installation des panneaux photovoltaïques (PV) en toiture. Associé à une PAC, un tel équipement conduit à un taux d'autoconsommation élevé, ce qui est économiquement intéressant et apporte un plus dans le cadre du développement durable. Cette variante a été retenue.

La Commission demande la quantité de forages nécessaires dans le cas du choix d'une PAC géothermique. Il s'avère qu'il faut 3 sondes de 255 m de profondeur, espacées de 6 mètres et situées à 3 mètres au moins de la limite de propriété. Il a été confirmé qu'il est possible de les placer vers les places de parc situées derrière le bâtiment.

Il a également été précisé que pour que les subventions cantonales et communales soient accordées pour la PAC géothermique, un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) doit être produit et le bâtiment doit être classé en catégorie énergétique E (voir www.cecb.ch). Ce certificat caractérise l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment, l'efficacité énergétique globale et les émissions directes de CO_2. La PAC et les panneaux photovoltaïques permettrait d'améliorer la notation sur les 2 derniers critères. La Commission souhaite que la Municipalité présente un certificat CECB sans attendre et en informe le Conseil lors de la discussion sur le préavis.

La Commission demande pourquoi ne pas isoler la toiture et/ou l'ensemble du bâtiment pour réduire la puissance de la PAC prévue à 38 kW. La raison en est que les coûts engendrés pour les travaux d'isolation seraient disproportionnés (y compris la relocalisation des locataires) par rapport à l'économie sur la puissance de la PAC. Ce sujet dépasse le cadre de ce préavis.

La Commission demande comment ont été sélectionnées les entreprises consultées et si elles sont labelisées « Les Pros du Solaire » par exemple. La sélection s'est faite au sein du Service technique de la Commune sur la base des expériences et des échos reçus quant à la fiabilité des entreprises et leur expérience dans la région.

La Commission demande si la Commune a effectué un calcul des éventuels gains économiques résultant de l'installation de panneaux photovoltaïques qui réduiraient la consommation d'électricité. M. Carmine indique que la gérance Golay immobilier a estimé une éventuelle augmentation du revenu locatif annuel pour la Commune d'environ CHF 8'000.-.

La toiture côté rue du Centre qui doit être équipée de panneaux PV est orientée Sud-Est. La Commission s'interroge si une option avec des panneaux également sur la toiture Nord-Ouest serait rentable, même si cette orientation est largement moins favorable. La Municipalité va questionner les fournisseurs sur ce point et le cas échéant demander des offres complémentaires.

La Commission constate que le crédit demandé pour l'installation de panneaux photovoltaïques intègre tous les coûts associés, en particulier le raccordement électrique et l'onduleur.

La Commission demande si des constats avant travaux seront réalisés sur les bâtiments voisins. M. Carmine indique que cela n'est pas nécessaire, car les forages prévus sont relativement de faible diamètre et ne produiront pas de vibrations.

Étant donné le délai de commande annoncé par la PAC géothermique (6 à 8 mois), qui s'ajoute au délai de préparation du dossier de mise à l'enquête et du délai de traitement et d'obtention des autorisations par la CAMAC, la Commission émet des réserves quant à l'opérationnalité de la PAC pour le prochain hiver. Selon les informations fournies par M. Carmine, une chaudière de secours devra être installée si la chaudière actuelle tombe en panne avant la fin des travaux.

La Commission a pris acte du souhait de la Municipalité de donner l'exemple en matière de gestion des énergies et de développement durable. Elle soutient cette orientation. Malgré l'urgence à remplacer la chaudière, La Commission n'est pas favorable au simple remplacement de la chaudière à gaz pour une autre de même type, bien que cela puisse être une solution plus

économique et plus rapide à mettre en œuvre, et que cette alternative ne nécessite pas d'autorisations particulières.

La Commission a interrogé le Municipal sur la formulation retenue dans le préavis concernant l'amortissement de l'investissement. La formulation proposée intègre le nouveau plan comptable imposé aux communes par le canton MCH2 » (modèle comptable harmonisé de deuxième génération) et qui sera mis en œuvre à St-Sulpice dès le 1er janvier 2024. Cette mise en œuvre implique une évaluation des actifs financiers de la Commune, dont le bâtiment Centre 52 fait partie. Cette restructuration des actifs est en cours.

La Commission propose néanmoins par amendement de corriger la formulation en supprimant les mots « si nécessaire ».

Conclusion :

A l'unanimité, la Commission immobilière vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Communal,:

a) d'amender le point 6 de la proposition de décision telle que formulée dans le préavis et de retenir la formulation suivante :
« d'amortir l'investissement dans le cadre de l'évaluation des actifs financiers qui sera réalisée lors de l'implémentation de MCH2. », et

b) de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de St-Sulpice,

- vu le préavis municipal 07/2023 ;
- vu le rapport de de la Commission immobilière chargée de son étude et ouï ses conclusions ;
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

décide :

- d'approuver le remplacement de la chaudière à gaz par une PAC géothermique de 38 kW au Centre 52 ;
- d'accorder pour ce faire à la Municipalité un crédit de CHF 110'000.- ;
- d'approuver la pose de 46 panneaux photovoltaïques (18.8 kWp) sur la toiture du Centre 52 ;

- d'accorder pour ce faire à la Municipalité un crédit de CHF 48'000.- ;
- de financer ces investissements par le trésorerie courante ou par l'emprunt ;
- d'amortir l'investissement dans le cadre de l'évaluation des actifs financiers qui sera réalisée lors de l'implémentation de MCH2.

Ainsi fait à St-Sulpice, le 30 août 2023

Le Président :	Le rapporteur :
Laurent Mouvet	Marcelo Bidinost