

N° 18/6.17

[PRÉAVIS N° 18/5.17](#)

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 200'000.00, SUBVENTIONS NON DÉDUITES, POUR LE REMPLACEMENT DE LA PRODUCTION DE CHALEUR DU VIGNOBLE, LA MISE EN SÉCURITÉ DES COMBLES ET LA MISE À NIVEAU ÉLECTRIQUE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission chargée de l'étude de ce préavis est composée de Mesdames Sylvie FAY et Sylviane TRUDU, ainsi que de Messieurs Lionel DAUTREPPE, Eric DECOSTERD, Jacques-Alain DUFAUX, Jean-Pierre MORISSETTI et Yves MENÉTREY, président-rapporteur. Elle s'est réunie, dans les locaux du Vignoble, le jeudi 11 mai 2017, afin de prendre connaissance du préavis cité en titre, de procéder à la visite des lieux et d'établir sa détermination présentée par le présent rapport.

La Commission tient à remercier Monsieur Philippe DERIAZ, Municipal, ainsi que Messieurs Marc BINGGELI, Chef du service Sports, bâtiments et environnement et Lionel ROMANENS, contremaître en chef auprès du même service, pour leur disponibilité, les explications transmises, la visite effectuée et les réponses à nos questions.

1 PRÉAMBULE

Les bâtiments composant le site du Vignoble ont été construits en 1985. Les équipements techniques de ces locaux sont d'origine et ont donc plus de trente ans. Le remplacement d'une partie d'entre eux fait l'objet du crédit qui nous est demandé.

Le descriptif des équipements concernés, leurs caractéristiques techniques actuelles et les modifications envisagées sont décrits dans le préavis de la Municipalité et ne sont pas repris en détails dans le présent rapport.

2 ASPECT STRATÉGIQUE

En préambule du préavis, il nous est indiqué que l'installation de chauffage ne répond plus aux exigences et doit faire l'objet d'un remplacement par un équipement conforme aux prescriptions légales en vigueur (respect de l'ordonnance fédérale sur la protection de l'air OPair du 16 décembre 1985). Ce constat de non-conformité a fait l'objet d'un avis initial, par le département cantonal en charge des contrôles, en 2007. Une fois connu ce constat, un délai légal maximum de dix ans doit permettre aux propriétaires de procéder aux travaux nécessaires. Notre Municipalité de l'époque, législature 2006-2011, a dès lors choisi d'envisager une rénovation complète des bâtiments du Vignoble à moyen terme.

Malheureusement, ce projet de rénovation a été repoussé plusieurs fois. Le préavis nous indique que celui-ci, d'un montant estimatif de CHF 4 millions, est inscrit au plan des investissements dès 2021. Selon les indications de Monsieur P. DERIAZ, cette rénovation ne figure pas dans les priorités de la Municipalité et sera probablement encore repoussée.

Cet historique nous place dans une situation d'urgence, car le délai légal pour mettre en conformité la production de chaleur est atteint. Le délai pour intervenir, fixé par l'autorité cantonale de surveillance, sera échu au 30 juin 2017 (comme l'indique le préavis).

La Commission s'étonne du dépôt très tardif du préavis, qui n'a eu lieu qu'au Conseil communal du mois de mai 2017, rendant impossible le respect du délai fixé pour la réalisation des travaux. Monsieur P. DERIAZ nous informe que le préavis a fait l'objet d'un aller-retour, entre son service et la Municipalité, avant sa validation dans sa forme finale. Cet échange a pris un peu de temps, car la nouvelle structure du service des Sports, bâtiments et environnement avait besoin de se mettre en place (nouvelle dimension du dicastère, nouveau chef de service). Il nous indique également que malgré ce retard, les travaux peuvent être envisagés d'ici à la prochaine période hivernale (voir calendrier du préavis), tout en respectant l'exigence de débrancher l'actuelle production de chaleur au 30 juin prochain. Il nous confirme, comme l'indique le préavis, que si les travaux ne peuvent avoir lieu, il faudra recourir à la location d'un bloc-chauffage temporaire pour permettre l'exploitation des bâtiments du Vignoble.

La Commission ne peut que constater qu'on lui a retiré sa capacité à juger en opportunité ! Le remplacement de la production de chaleur est inéluctable. Le système actuel n'étant plus autorisé à fonctionner, même si techniquement l'installation est toujours en état de fonctionner.

Nous nous demandons également pourquoi ce remplacement n'a pas simplement été programmé pour 2017 et financé par voie budgétaire ? Monsieur P. DERIAZ nous indique que la Municipalité a souhaité passer par voie de préavis afin d'inclure d'autres travaux nécessaires, entre autres pour la mise en conformité de l'électricité.

Notre Commission prend acte, mais constate que cette approche par voie de préavis ne fait que renforcer la probabilité de voir le projet de rénovation du site renvoyé à plus tard. D'un point de vue stratégique, la nécessité d'intervenir sur la production de chaleur est avérée. Profiter de ces travaux pour remplacer d'autres équipements qui nécessitent une intervention est judicieux. Toutefois, la Municipalité et le service concerné, auraient pu faire mieux en termes de planification et d'anticipation.

En sus, notre Commission émet le vœu de maintenir le projet de rénovation des bâtiments du Vignoble sur son échéancier actuel, soit dès 2021.

3 ASPECT TECHNIQUE

Le remplacement de la production de chaleur est obligatoire. Toutefois notre Commission s'interroge sur le type de technologie qui serait le mieux à même de répondre aux besoins des locaux du Vignoble. Le préavis nous informe des réflexions menées par le service concerné et nous conduit à poser un certain nombre de questions.

En règle générale lors d'une étude de rénovation on établit en premier lieu un bilan des besoins énergétiques. Puis l'on procède à une évaluation des solutions techniques possible pour répondre à ces besoins. Comme nous le confirme nos interlocuteurs, cette démarche n'a pas été effectuée pour la présente demande de crédit. Une nouvelle fois notre Commission regrette ce manque de planification.

La proximité du complexe cantonal de Marcelin et son unité de production par pellets ne présente-t-il pas une bonne opportunité ? On nous répond que la capacité de l'unité actuelle de production de Marcelin est juste suffisante pour ces propres besoins et qu'augmenter celle-ci se heurterait aux limites légales imposées par la loi sur la protection de l'air (rejets de dioxyde de carbone CO₂).

Le choix d'un concept au gaz naturel est-il vraiment le meilleur choix, comme nous l'indique le préavis. En l'absence d'une étude de rénovation du site et au vu de l'urgence de la situation, le choix du gaz naturel est, selon le service communal, la meilleure option.

Mais ne serait-il pas plus simple de remplacer l'actuelle production de chaleur par un bloc-chauffage temporaire dans l'attente des travaux de rénovation ? Le service communal nous répond que les frais de location d'un bloc-chauffage temporaire sur une période minimum de trois ans (temps minimum pour étudier et réaliser une rénovation du site) induiraient des coûts supérieurs aux montants demandés.

On nous rappelle également, qu'avec les technologies actuelles et pour assurer un niveau de service identique, la nouvelle chaudière sera moins puissante et le nouveau système de régulation plus efficient (régulation variable selon les groupes), ce qui permettra de diminuer les coûts d'exploitation.

Au vu du contexte et des explications fournies, notre Commission rejoint le service communal sur le choix du gaz naturel.

En parallèle du remplacement de la production de chaleur, il nous est proposé la mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude. Cette intervention n'est pas obligatoire, mais elle permet d'ajouter une note développement durable à l'intervention, tout en apportant également une économie sur les coûts d'exploitation. Nous nous interrogeons sur plusieurs éléments relatifs à ces panneaux solaires et la production d'eau chaude :

- a. Pourquoi supprimer le chauffe-eau de l'appartement ? Le service communal prévoit de centraliser la production d'eau chaude et de remplacer les deux unités existantes (chaufferie et appartement) par une seule nouvelle unité (chaufferie). L'alimentation de l'ensemble des points d'eau de l'appartement sera assurée par une nouvelle conduite de distribution à poser à travers les locaux du sous-sol.
- b. Les panneaux et le nouveau bloc d'eau chaude seront-ils réutilisables après rénovation des locaux ? Monsieur P. DERIAZ nous indique que les nouveaux équipements seront acquis avec une capacité suffisante permettant leur réutilisation après rénovation.
- c. La pose des panneaux sur le toit en couverture Eternit pose-t-il un problème lié à la présence d'amiante ? On nous répond que la pose se fera avec un minimum de percements et en mettant en place des châssis « sur mesures » adaptés aux supports disponibles sur la toiture.

Nous nous demandons si les bâtiments du Vignoble ont déjà fait l'objet d'un diagnostic amiante et avons adressé une question complémentaire par courriel au service communal. Réponse reçue : *Vérification faite, ce n'est pas le cas, il n'y a pas eu de diagnostic amiante sur ces bâtiments.*

La Commission rappelle que ce diagnostic sera nécessaire dans le cadre du projet de rénovation.

Pour notre Commission, cette approche rationnelle de modernisation de la production d'eau chaude semble adéquate.

Le préavis prévoit également de sécuriser l'accès aux équipements techniques liés à la ventilation et présents dans les combles du bâtiment principal d'exploitation. La visite que nous avons effectuée nous permet de constater que cet accès est aujourd'hui peu aisé (échelle) et que les caillebotis présents autour des équipements techniques des combles ne sont équipés d'aucun garde-corps, ni aménagement permettant un passage de l'un à l'autre. Dès lors, toute intervention d'entretien sur les équipements de ventilation, comme le changement d'un filtre, impose aux personnels de s'assurer avec harnais et cordes. Notre Commission est convaincue du besoin d'amélioration sur ces éléments de sécurité.

Le crédit demandé inclut le remplacement du tableau électrique général. L'équipement actuel étant d'origine, ce remplacement ne fait pas discussion au sein de notre Commission.

Pour finir, Monsieur P. DERIAZ invite notre commission à rendre son rapport au plus vite, si possible en juin, afin de permettre l'exécution des travaux avant les prochaines vendanges et ainsi impacter le moins possible l'activité viticole du domaine.

Si l'aspect stratégique ne nous a pas permis de prendre position en termes d'opportunité, l'aspect technique nous permet de constater que les besoins sont avérés.

4 ASPECT FINANCIER

Le préavis présente des informations contradictoires : le point 6 « calendrier des travaux » nous informe que l'appel d'offres sera mené courant juin et le point 7 « aspects financiers » que les montants demandés sont déterminés soumissions rentrées. Monsieur P. DERIAZ nous confirme qu'avec le contexte urgent de cette intervention, les montants annoncés au préavis sont estimatifs, les divers travaux envisagés feront l'objet d'appel d'offres une fois le crédit approuvé.

Par ailleurs, et comme l'indique le préavis, cette dépense n'est pas prévue au plan des investissements.

Notre commission prend une nouvelle fois acte et regrette l'inexistence d'une planification pour cette intervention, alors que la nécessité de remplacer la production de chaleur est connue depuis déjà dix ans !

L'enveloppe demandée semble toutefois raisonnable aux vues des interventions nécessaires (production de chaleur) et souhaitées (production d'eau chaude, sécurité des combles et mise à niveau électrique). Quelques questions complémentaires ont nécessité un échange de courriels avec l'administration communale et vous sont livrées ci-après :

- a. La mise en œuvre des panneaux thermiques peut-elle faire l'objet d'un subventionnement communal, cantonal ou autre ?

Réponse reçue : *Le Fonds communal pour les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables permettrait effectivement de subventionner les 8 m² de panneaux thermiques à hauteur de CHF 130.00/m² soit CHF 1'040.00. Cependant nous privilégions l'usage de ce fonds pour les habitants morgiens sachant que la somme allouée annuellement ne permet pas de couvrir toutes les demandes.*

- b. Les conclusions du préavis proposent un amortissement sur 30 ans, ne serait-il pas plus raisonnable (et adapté à cet objet) de prévoir un amortissement sur 15 ans ?

Réponse reçue : *Un amortissement sur 15 ans est acceptable pour le service des finances, le montant serait alors de CHF 13'333.35 par an.*

- c. La mise en œuvre des travaux prévus aura-t-elle une incidence sur le montant du loyer appliqué au Domaine de la Ville Sàrl ?

Réponse reçue : *La convention de mise à disposition du domaine viticole de la Ville de Morges à la société Domaine de la Ville de Morges Sàrl prévoit à son article 4 : « La propriétaire est tenue d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée de la convention. ». Pour information, une augmentation de loyer, sur la base de 70 % de la valeur des travaux pourrait être calculée pour autant qu'une clause d'indexation et de travaux à plus-value soit stipulée sur ladite convention. La modification ne pourra se faire qu'une fois les travaux faits et payés, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Ceci n'étant pas le cas, une répercussion du coût ou d'une partie du coût des travaux sur le loyer ne semble donc pas opportune (contrairement à la chambre froide qui a été aménagée sur la demande spécifique de la Sàrl).*

Notre Commission est convaincue qu'un amortissement sur 15 ans est plus adéquate et qu'il sera ainsi moins péjoratif pour l'investissement ultérieur lié à la rénovation du Vignoble. Dès lors, elle propose un amendement des conclusions du préavis dans ce sens.

5 CONCLUSION

Après plus de trente ans de bons et loyaux services, les bâtiments et équipements techniques des locaux du Vignoble ont besoins de rénovation et remplacement. La rénovation du site est prévue depuis déjà quelques temps et figure au plan des investissements dès 2021. S'il ne s'agit pas d'un dossier prioritaire, nous aurions toutefois pu nous attendre à une planification adéquate des étapes conduisant à cette rénovation.

Malheureusement ce n'est pas le cas et nous devons faire face à une urgence liée à l'obligation de mettre hors service l'actuelle production de chaleur à fin juin prochain. Celle-ci, ne répondant plus aux prescriptions légales, son remplacement immédiat est nécessaire. Dès lors, le service des Sports, bâtiments et environnement nous propose de procéder à celui-ci, ainsi qu'à quelques autres travaux liés à la production d'eau chaude, à la mise en sécurité des combles et à la mise à niveau électrique.

La Commission reconnaît la pertinence technique des travaux envisagés et la nécessité d'intervention relatif à la production de chaleur. Elle regrette toutefois le manque d'anticipation de la Municipalité et du service concerné, qui avait connaissance de l'échéance précitée depuis déjà pas mal de temps, l'avis initial datant de 2007.

Elle émet également le vœu que l'acceptation du présent préavis n'induisse pas un nouveau report du projet de rénovation et que celui-ci reste programmé pour la prochaine législature.

A l'unanimité de ses membres la commission valide les conclusions du préavis en y apportant deux amendements :

- Le premier, d'ordre technique, concerne le point 1 et complète le texte afin d'inclure la totalité de l'intitulé du préavis ;
- Le second, relatif au point 2, propose de ramener le délai d'amortissement à 15 ans, afin d'être plus en adéquation avec la durée de vie des équipements concernés et limiter l'impact sur l'investissement futur liée à la rénovation.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions amendées suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 200'000.00, subventions non déduites, pour le remplacement de la production de chaleur du Vignoble, la mise en sécurité des combles et la mise à niveau électrique ;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 15 ans, à raison de CHF 13'333.35 par année, à porter en compte dès le budget 2018.

au nom de la commission
le président-rapporteur

Yves Menétrey

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 21 juin 2017.