

N° 23/9.17

[PRÉAVIS N° 23/6.17](#)

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 120'000.00, POUR LE REMPLACEMENT DE LA PRODUCTION DE CHALEUR DE LA MAISON DE SEIGNEUX, BÂTIMENT COMMUNAL SIS RUE DOCTEUR-YERSIN 1, BOUTEILLER COMMUNAL COMPRIS

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission chargée de l'étude de ce préavis composée de Mesdames Eva FROCHAUX, Laurence LAMBERT-CAVERSACCIO, Emmanuelle NEUKOMM, Sylviane TRUDU, Messieurs Sylvain BOLLIGER, Nicola LOFOCO et Richard BOUVIER, président-rapporteur, s'est réunie, dans le bouteiller communal, le lundi 12 juin 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

La Maison de Seigneux a été construite en 1774, le bâtiment figure au niveau 2 de l'inventaire des bâtiments historiques du canton de Vaud.

La production de chaleur actuelle a été installée en 1990 et a donc vingt-sept ans. Elle ne respecte plus les normes en vigueur et devait en théorie être débranchée le 30 juin de cette année.

Le descriptif des travaux envisagés figure dans le préavis de la Municipalité et n'est pas repris dans le présent rapport.

Les locaux sont actuellement occupés par la PRM (Police Région Morges), hormis le bouteiller communal qui est utilisé par la Municipalité. La PRM va en principe quitter ces locaux en fin d'année pour rejoindre le nouvel hôtel de police.

2 QUESTIONS - RÉPONSES

1. Pourquoi ce préavis est-il présenté si tard ?

Il y avait, d'une part, la volonté de l'ancienne direction de repousser ce genre de travaux au dernier moment, et d'autre part, une incertitude sur l'avenir du bâtiment.

2. Est-ce qu'il y a encore beaucoup d'immeubles dans cette situation ?

Il y en a quatre en tout : celui-ci, le vignoble communal (préavis accepté lors du Conseil de juin), le collège de la Gracieuse (préavis prévu en 2018), les Grandes Roches (dont l'avenir est encore incertain).

3. Est-ce que d'autres sources d'énergies ont été envisagées ?

Il s'agit bien entendu d'une priorité du département, mais dans le cas présent la direction estime que le gaz reste la meilleure solution.

- Des panneaux solaires ne peuvent pas être posés sur le toit d'un bâtiment historique tel que celui-ci.
- Une pompe à chaleur ou de la géothermie ne permet pas de fournir une chaleur suffisante pour les radiateurs existants.
- Une chaudière à pellets n'est pas autorisée à Morges, en effet le plan de mesures de l'ordonnance pour la protection de l'air OPAIR interdit la mise en route de chaudières à bois dans le périmètre compact du PALM. Ces zones sont déjà qualifiées de zones à immiscions excessives, et souffrent de pollution de l'air.
- Il n'existe pas d'installation de chauffage à distance à cet endroit.

La direction admet toutefois qu'il n'y a pas eu une étude formelle sur les points ci-dessus, mais que ses réponses s'appuient sur l'expérience et les connaissances du service. Une étude globale est en cours pour les besoins futurs, mais vu l'urgence du présent préavis, ce bâtiment ne pourra pas en bénéficier.

4. Quelle affectation sera-t-il fait de ces locaux après le départ de la PRM ?

L'affectation future de locaux est encore inconnue, la Municipalité est actuellement à la recherche d'un locataire ou d'un acquéreur sous forme d'un DDP (Droit distinct et permanent de superficie).

5. Est-ce qu'il n'est pas possible de repousser ces travaux ?

En principe non.

6. Est-ce qu'il est possible d'utiliser un bloc chauffage temporaire si nécessaire ?

Oui, mais le coût de la location d'un bloc chauffage est d'environ CHF 36'000.00 pour 6 mois et CHF 67'000.00 pour un an. Le coût du carburant (mazout) n'est pas compté, car il est du même ordre que pour l'installation fixe au gaz soit CHF 16'000.- par année (durant la période de chauffage hivernale, donc identique pour 6 mois ou un an).

7. Est-ce que la présence d'amiante a été étudiée ?

Oui, il n'y aura en principe pas de surprise.

8. Quelle économie de gaz peut-on envisager ?

Entre une ancienne chaudière et une nouvelle chaudière munie d'une régulation, on obtient une économie d'environ 15% après deux ou trois saisons (affinage des réglages), soit environ CHF 2'400.00 par an.

9. Il y a des différences de prix sur certaines positions entre ce préavis et le préavis N° 18/5.17 (Production de chaleur du vignoble communal). Par exemple, comment se fait-il que la porte anti-feu coûte CHF 3'500.-- dans ce préavis et CHF 1'500. -- dans celui du vignoble ?

Pour les portes, les dimensions et les besoins ne sont pas les mêmes et la location du bloc chauffage pour le vignoble a été prévue sur une plus courte période.

10. Comment se fait-il que la durée d'amortissement soit de 20 ans dans ce préavis et de 30 ans dans celui du vignoble ?

Le préavis prend déjà en compte la volonté exprimée par le Conseil lors de l'adoption du préavis du vignoble. De plus, une durée d'amortissement de 20 ans semble en effet plus adéquate.

11. Est-ce que la solution proposée est conforme à l'article 30b de la loi sur l'énergie (LVLEne)

Réponse reçue par e-mail le 14.08.2017 :

L'article 30b de la Loi sur l'énergie (LVLEne) ne s'applique qu'aux constructions nouvelles et extensions, ce qui n'est pas le cas de Yersin 1. La solution proposée est donc conforme à la LVLEne. La réalisation du mandat relatif au certificat énergétique du bâtiment (CECB) prévue à l'alinéa 6, a, quant à elle, été mise en suspens en attente du rapport de la Commission.

3 RÉFLEXIONS DE LA COMMISSION

D'emblée, l'ensemble de la commission a été mal à l'aise avec ce préavis, ceci principalement pour les raisons suivantes :

- Il s'agit une fois de plus d'un préavis qu'il faut traiter dans l'urgence avec un sentiment de fait accompli.
- Lors de la visite, l'état général du bâtiment a semblé vétuste, changer uniquement la chaudière semble étonnant.
- Changer la chaudière d'un bâtiment alors que l'on ne sait pas encore ce que l'on va en faire semble encore plus étonnant. Ce qui est certain c'est que pour louer les locaux il faudra faire certains travaux et que s'il est vendu, c'est l'acquéreur qui fera des travaux. Il est évident que pour des questions de coûts et de choix ces travaux devraient être réalisés en même temps.
- La commission a également le sentiment que les alternatives ou compléments au gaz ont peut-être un peu vite été écartés.

4 CONCLUSION

La Maison de Seigneux est un cas particulier, il s'agit d'une part d'un bâtiment historique au cœur de la Ville de Morges, et d'autre part d'un bâtiment qui va connaître un changement d'affectation important dans les 6 mois à venir.

La commission est d'avis qu'un cas tel que celui-ci mérite un traitement particulier et espère que la Direction générale de l'environnement (DGE) en fera de même en octroyant un délai supplémentaire pour assainir cette installation.

Ce délai doit permettre à la Municipalité d'intégrer ce changement de production de chaleur au projet global concernant l'avenir de ce bâtiment.

C'est donc à l'unanimité que la commission décide de renvoyer le préavis à la Municipalité en lui demandant de revenir avec un nouveau préavis qui tiendra compte des vœux suivants :

- Le préavis devra être présenté lorsque l'avenir du bâtiment sera connu (location, vente ou autre).
- Une analyse approfondie des énergies alternatives pour l'ensemble de la production de chaleur, ou pour une partie de la production de chaleur devra être réalisée.
- En fonction de l'affectation du bâtiment, l'ensemble des travaux nécessaires devra être traité par le préavis.

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. de renvoyer le préavis à la Municipalité afin qu'elle puisse revenir avec un nouveau préavis qui tienne compte des vœux du présent rapport.

au nom de la commission
le président-rapporteur

Richard Bouvier

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 6 septembre 2017.