

## Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 7/07

### « Changement de la chaudière du chauffage du bâtiment locatif sis à la Rte Neuve 2 / Place du Marché 8 »

Au Conseil Communal d'Aubonne,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission nommée en séance du 26 juin 2007 est composée de Mme Danielle Gonzalez, Messieurs Luigi Golfieri, Olivier Burnet, Serge Thorimbert et des suppléants, Mme Denise Imesch et M. Luc Chevallaz.

La participation des suppléants a été requise.

La commission a tenu 4 séances au cours desquelles elle a entendu M. René Mamin, Municipal, M. Haenggeli, secrétaire Municipal, M. De Pasquale ex-locataire du bâtiment et fils de la concierge actuelle, MM Penel et Stöckli de Von Auw SA.

Le soussigné rapporteur a examiné la chaufferie et ses périphériques.

En outre, hors séance de commission, le soussigné rapporteur a entendu M. Jean-Pierre Jotterand de la COFIN ainsi que M. Aguet de la société Exotech SA.

Nous tenons à remercier les personnes susmentionnées pour leur disponibilité ainsi que pour les renseignements fournis.

#### **1. Objet du préavis**

Les installations de chauffage du bâtiment locatif sis à la Rte Neuve 2/ Place du Marché 8 (nommé « bâtiment » dans la suite du présent rapport) ont plus de 20 ans.

Ces installations ne répondent plus aux normes de l' OPAIR, c'est pourquoi le SEVEN a accordé un délai d'assainissement fixé à 2014.

Cependant, la citerne devait être révisée et répondre aux normes en vigueur, cela dans un délai échu en 2006. Cette révision s'avérant fort coûteuse (CHF 21'000.- environ) la Municipalité a décidé d'y renoncer au profit de la mise en place d'une chaudière à gaz en lieu et place de celle à mazout, opération permettant, par la suppression de la citerne, de gagner un volume de cave supplémentaire.

L'ensemble des considérants susmentionnés a conduit la Municipalité à demander des offres permettant de déterminer l'enveloppe budgétaire pour remplacer la chaudière du bâtiment.

En conséquence, la Municipalité demande l'octroi d'un crédit de CHF TTC 40'000.-

#### **2. Caractéristiques du bâtiment**

Le bâtiment comporte des vitrages simples en façade Sud. Au Nord, ce sont des doubles vitrages non isolants qui équipent les fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres ne comportent aucun joint isolant et certaines, même fermées, « baillent » sur plusieurs centimètres. Cette situation génère, par temps de bise, courants d'air et sifflements.

Ni le plafond du dernier étage ni la dalle sur sous-sol ne comportent d'isolation.

Le bâtiment n'est donc pas isolé, c'est une « passoire », selon les termes de M. Giovanni De Pasquale, architecte, qui y a vécu plusieurs années.

Cette situation présente bien sur un impact effrayant mais hautement pédagogique, cela en terme d'énergie gaspillée.

M. Vladimir Mange a collecté, non sans peine, les données de consommation de mazout qui, conjuguées avec la volumétrie et les caractéristiques du bâtiment, permettent d'établir le tableau joint en annexe au présent rapport.

Ce tableau démontre que le bâtiment consomme 4 à 5 fois plus d'énergie qu'un ouvrage en bon état et 10 à 15 fois plus d'énergie qu'un bâtiment Minergie.

L'économie théorique possible avec un bâtiment correctement isolé s'élève donc à environ CHF 10'500.- par année.

Il est cependant vrai que cette situation ne concerne économiquement que les locataires auxquels les charges sont facturées. La Commune ne supporte donc pas ces frais.

Ce point est toutefois en révision au Parlement. Dans des cas semblables, une discussion menée avec les locataires expliquant que leur facture totale (loyer +charges) n'augmentera pas a généralement été comprise et acceptée.

### **3. Contexte**

Il n'est pas un jour sans que la presse, la radio et la télévision ne nous abreuvent d'informations convergentes sur les tenants et aboutissants liés à la problématique de l'énergie.

Il ne s'agit pas d'une mode mais d'un évident et nécessaire renversement de tendance.

Aujourd'hui on subventionne les efforts réalisés spontanément (Energie solaire, photovoltaïque et thermique, isolation des bâtiments, etc) et on pénalise les pollueurs et gaspilleurs (centime climatique, taxe CO2).

Dans le quotidien « La Côte » paru il y a quelques jours, le responsable du SEVEN pour l'énergie, M. Dominique Reymond, affirmait que « le plus grand gisement d'économie d'énergie, c'est l'isolation des bâtiments ! ».

Un bâtiment isolé, c'est un investissement à long terme.

Pour illustrer cela, voici quelques chiffres :

- Economie d'énergie avec une toiture isolée : 20 à 25%
- Economie d'énergie avec des fenêtres à doubles vitrages isolants : 15%
- Economie d'énergie avec des façades isolées : 10%

Ce sont donc environ 50% des coûts de consommation d'énergie mais aussi 50% de pollution de l'air qui peuvent être évités.

Pour information, l'isolation de la toiture du cinéma REX a coûté CHF 115.- par m<sup>2</sup>. Ainsi, pour un bâtiment correctement isolé, le coût de l'investissement pour isoler les combles serait amorti en 2 ans au maximum.

A ces économies on peut aussi joindre celles possible au niveau de la performance (rendement) du système de production de chaleur.

Il existe en effet deux types principaux de chaudières à gaz :

- A. Chaudière à air pulsé (celle prévue dans l'offre Von Auw)
- B. Chaudière à condensation (celle prévue dans l'offre d'Exotech SA)

Le système à air pulsé ne fonctionne que selon 2 allures (petite vitesse ou grande vitesse).

En gros, on peut dire qu'elle fonctionne en petite vitesse pour la production d'eau chaude en été et en grande vitesse pour la production d'eau chaude + chauffage en hiver.

Le système à condensation, un peu plus coûteux à l'achat, présente l'avantage de fonctionner de manière modulable en continu, de 15 à 100%, donc de manière finement adaptée aux besoins.

L'avantage de ce type de chaudière se traduit par une économie d'énergie de 15% environ mais également par une réduction des coûts d'entretien. En outre, ce système est moins bruyant que celui à air pulsé.

#### **4. Conclusion**

A l'heure d'établir une première synthèse, la commission fut sérieusement tentée, éventuellement par la production d'un rapport de minorité, de proposer au Conseil Communal le renvoi du présent préavis. Cela pour les motifs suivants :

1. Le préavis ne comporte pas suffisamment d'élaboration permettant de comprendre que la solution retenue est la plus pertinente.  
En terme d'élaboration, nous entendons déjà le fait d'obtenir les informations économiques propre au bâtiment tel que le réclamait le vœu 2.2 de la COGEST 05, vœu accepté par la Municipalité.
2. Le préavis n'envisage pas d'optimiser, même partiellement, l'isolation du bâtiment.
3. Indépendamment de l'optimisation du bâtiment, le système de chauffage à gaz proposé n'est pas le plus efficient.
4. La commission estime qu'avant tout, pour les questions d'énergie et de gaspillage, ce sont les collectivités publiques qui devraient montrer l'exemple...

Cependant, unanimement, la commission a décidé d'adopter une attitude constructive et positive, cela en réunissant elle-même les paramètres nécessaires pour une vision la plus claire possible du problème posé.

En faisant cela, les membres de la commission sont conscients d'outrepasser le rôle et la compétence d'une commission ad hoc.

Il va sans dire que notre travail aurait été facilité si la commission consultative permanente pour les questions liées à l'énergie avait été constituée, ainsi que le demandait la motion Mange – Meuwly, motion appuyée par une majorité du Conseil, au printemps 2005.

Notre cheminement nous conduit cependant à faire face à une sorte de quadrature du cercle :

1. Si le bon sens nous conduit à proposer l'isolation du bâtiment, on ne peut pas mettre en place la chaudière prévue car elle serait alors surdimensionnée, ce qui péjore son rendement.
2. L'hiver est là et la chaudière actuelle peut tomber en panne grave à n'importe quel moment.
3. L'hiver est là et les conditions météo peuvent entraver la réalisation de l'isolation de la façade. (remplacer les fenêtres reste toutefois une opération réalisable en hiver).
4. Des subventions intéressantes sont accordées par le biais du Centime Climatique pour les travaux d'isolation. Mais une telle subvention doit faire l'objet d'une demande préalable aux travaux (donc urgence).

En conséquence de ce qui précède, la commission soumet les amendements suivants à l'approbation du Conseil.

#### **Amendement N° 1**

Simultanément avec les travaux de remplacement de la chaudière, des travaux d'isolation de la toiture, respectivement le plancher des combles, devront être réalisés.

#### **Amendement N°2**

Le remplacement de la chaudière à mazout actuelle sera réalisé avec une chaudière à gaz à condensation et non pas à air pulsé, chaudière à condensation dimensionnée en tenant compte des caractéristiques d'un bâtiment partiellement isolé (toiture + fenêtres).

#### **Amendement N° 3**

La Municipalité présentera rapidement un préavis pour les travaux de remplacement des fenêtres et portes-fenêtres ainsi que pour l'isolation des façades (crépis isolant). Ce préavis devra également inclure les coûts excédentaires liés à l'amendement N°1.

### Vœux

Outre les amendements susmentionnés, la Commission émet quatre vœux :

1. La commission consultative pour les questions liées à l'énergie telle que la motion Mange-Meuwly le souhaitait devient, selon nous, une nécessité. La Municipalité est invitée à reconsidérer cette question.
2. L'établissement, pour chaque bâtiment communal, d'un relevé des données économiques, tel que le réclamait le vœu 2.2 de la COGEST 05 devrait également être ré-abordé
3. Le souhait de la COFIN relatif à la mise à disposition de plusieurs offres comparatives avec prix unitaires devrait également être suivi d'effets.
4. Au terme des travaux et selon l'ampleur de ces derniers, les acomptes de charges ainsi que les loyers devraient être réadaptés.

Au vu de ce qui précède, la commission unanime vous propose, M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter le décret suivant :

Le Conseil Communal d'Aubonne

- Vu le préavis Municipal N° 7/07 relatif au changement de la chaudière du chauffage du bâtiment locatif sis à la Rte Neuve 2 / Place du Marché 8 ;
- Oûi le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- Compte tenu des amendements ci-dessus ;
- Attendu que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

Vote le décret suivant :

1. Autorise la Municipalité à entreprendre les travaux de remplacement de la chaudière du bâtiment Rte Neuve 2 / Place du Marché 8 ;
2. Accorde un crédit de TTC CHF 40'000.- nécessaire à cet effet ;
3. Autorise la Municipalité à prélever sur les comptes des dépenses courantes ou à emprunter, le cas échéant, tout ou partie de la somme aux meilleures conditions ;
4. L'autorisation de la Préfecture demeure réservée en cas d'emprunt.

Annexes : Tableau des consommations d'énergie

Aubonne, le 15 octobre 2007

Le rapporteur

