



## **Rapport de la commission au Conseil communal**

**Date de la séance :** mercredi 21 février à 18h30 à la Salle des Combles

**Titre :** Demande d'un crédit d'études pour l'élaboration d'un plan directeur 2024-2035 d'investissements pour l'assainissement des bâtiments communaux

**Préavis n° :** 04/2024

**Rapport n° :** Cliquez ici pour entrer du texte.

Madame la Présidente,  
Monsieur le Syndic,  
Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission ad hoc chargée d'examiner ce préavis/rapport municipal était composée de :

PLR 1: M. Yves MORCAUT  
PLR 2 : M. André RACLOZ  
PLR 3 : M. Thierry SPRUNGER  
PS 1 : M. Alano CAUDERAY en remplacement de M. Jean-Pierre MICHAUD  
PS 2 : M. Laurent BALSIGER  
Verts.es 1 : M. Richard GOLAY  
Verts.es 2 : Mme Linn THOREAU-MARGOT en remplacement de Brigitte GUEX  
Vert'lib : M. Félix SCHMIDT  
EP : Mme Carina GUERRA

**Représentant-e-s de la Municipalité :** Mme Chantal GOOD

Mme Brigitte Croftaz et Choisissez un élément.

**Invité-e :** M. Nicolas SINICIALI, délégué à l'énergie

### **Introduction**

Après avoir souhaité la bienvenue aux personnes présentes, et notamment à Mme représentante de la Municipalité, Chantal GOOD, accompagnée du Délégué à l'énergie Nicolas SINICIALI, le Président ouvre la séance et demande si une personne souhaite le remplacer ainsi que si l'un.e ou l'autre membre de la



Commission souhaite rapporter sur cet objet ? Cela n'étant pas le cas, il assumera avec plaisir ces deux fonctions.

Il profite également pour demander s'il y a des oppositions à ce que le rapport soit transmis à l'ensemble du Conseil, ce qui n'est pas le cas.

Le Président propose de procéder comme suit :

1. Présentation du préavis par la représentante de la Municipalité et le Délégué à l'énergie ;
2. Discussion générale et parcours du préavis page par page ;
3. Discussion sur les conclusions et vote.

Il n'y a pas d'objection à cette manière de faire.

#### Discussion générale

##### **1. Présentation du préavis par la représentante de la Municipalité et le Délégué à l'énergie**

Chantal Good, représentante municipale, a présenté un rapport concernant les 40 bâtiments de la commune. Elle a souligné l'importance de la rénovation du parc bâti en vue d'atteindre la neutralité énergétique d'ici 2050. Un plan détaillé a été proposé pour concrétiser ces objectifs ambitieux.

Nicolas Siniciali, Délégué à l'Énergie, a mis en évidence le vieillissement de certains bâtiments, dont 6 présentent un état de vétusté important (cf. bas de la page 3 du préavis). Il a plaidé pour une planification des investissements sur les 10-15 prochaines années, basée sur des diagnostics approfondis. Des objectifs clairs ont été énoncés, visant notamment la conformité aux normes énergétiques, la durabilité, et la préparation à la nouvelle législation vaudoise sur l'énergie.

L'utilisation d'outils tels qu'EPIQR et Investimmo a été recommandée pour planifier les investissements de manière équilibrée. Cette approche vise à répondre aux préoccupations du Conseil Communal en matière de gestion financière du parc bâti, motif de la demande de crédit de ce préavis.

##### **2. Discussion générale et parcours du préavis page par page:**

Deux membres de la Commission ont interrogé le choix des outils, en demandant s'ils étaient largement utilisés. Il a été répondu que c'est le cas et que notamment la Ville de Morges les a adoptés. L'un d'eux a suggéré la possibilité d'un appel d'offres pour garantir diversité et compétitivité. Le délégué à l'énergie a répondu que les deux bureaux choisis sont spécialisés sur leurs tâches respectives (1. établissement des diagnostics énergétiques des bâtiments. 2. établissement de la planification et transmission de l'outil de suivi). Des bureaux d'ingénieurs généralistes n'offriraient



probablement pas selon lui des services comparables en termes de rapport qualité-coûts. Un autre se demande pourquoi ne peut-on pas faire l'analyse en interne ? Il lui est répondu que l'on pourrait mais qu'il faudrait augmenter les postes de travail. Ce même conseiller fait remarquer que d'ici le 6 mars le Conseil aura approuvé pour plus de 7,5 MCHF de dépenses. Ce préavis est une priorité, mais il a l'impression que l'on fait mieux que nécessaire dans cette commune.

Une conseillère a posé des questions sur l'utilisation du logiciel, il lui a répondu que 2 à 3 personnes de l'administration seront formées pour garantir une utilisation indépendante. Il est confirmé que tous les bâtiments seront intégrés. Par ailleurs, la maîtrise de ces outils permettra également d'insérer les nouvelles constructions dans le système. Le tableau de suivi sera bien entendu à disposition des commissions en ayant l'usage, comme celles d'énergie et durabilité ou de gestion. Qu'est-ce qui sera mieux avec ces outils plutôt qu'un simple tableur Excel ? Le regard extérieur de spécialistes, des diagnostics exhaustifs et des mises à jour automatiques, notamment en ce qui concerne les augmentations des prix des travaux.

Un commissaire suggère de commencer par les 5-6 bâtiments prioritaires, avec ceux-ci on ferait déjà un gros pas en avant. Dans 5 ans, on continuerait, en tenant compte des urgences des bâtiments. Plusieurs autres membres répondent que cet inventaire global est judicieux, car il permet de voir la globalité des investissements à réaliser et ce sur le long terme. Ils soulignent l'importance d'une gestion appropriée des bâtiments pour le budget communal. Ils trouvent même que cette démarche aurait dû venir plus tôt. Par ailleurs, il ne faut en effet pas confondre une étude détaillée pour chaque bâtiment et un outil de planification sur le long terme, qui permet de poser un montant global de rénovation pour chaque bâtiment, sans décider à ce stade si et comment il faut le rénover ou même le démolir. Cette analyse ne concerne pas que l'énergie mais traite de l'ensemble de ce qui constitue le bâtiment. Ce sont des études préliminaires / diagnostics qui coûtent 5 KCHF par bâtiment et qui doivent dans tous les cas être effectués avant des travaux de rénovation et permettent de faire les bons choix. Les CECB ne sont par contre prévus à ce stade que pour les 6 bâtiments prioritaires, vu qu'ils ont une validité de 10 ans.

La question des diagnostics amiante a été abordée, confirmant qu'ils avaient déjà été réalisés. Pour les autres polluants pas forcément, mais leurs analyses seront intégrées aux études ultérieures. Les éléments liés à la construction durable, mentionnés dans les deux postulats récents sur cette thématique, ont été pris en considération.

Des discussions ont eu lieu sur l'utilisation du CAD, et notamment la réalisation de mini-CAD si le grand réseau planifié ne peut se réaliser. Pour ce qui est de l'origine de l'électricité, elle est déjà 100% renouvelable, et pour ce qui est du gaz, des certificats de biogaz sont achetés. Par ailleurs, 6 bâtiments occupés épisodiquement (vestiaires, refuges, église, etc.) sont chauffés électriquement.

Il est relevé qu'Épalinges sous-investit pour le moment d'un facteur 5 pour l'entretien de ses bâtiments ; la valeur cible devrait être 1,5% de la valeur ECA et on est à 0.3% ces 3 dernières années (cf. chapitre page 5 du préavis), et que cet entretien représente près de 70% du coût global d'un bâtiment.



Dans les objectifs mentionnés au chapitre 6 du préavis (page 7), des interventions demandent à ce que les analyses des besoins futurs des usagers soient prises en considérations.

Au point 6.2 page 8 « Diagnostic », il est proposé d'ajouter la prise en compte du « rafraîchissement estival » qui deviendra de plus en plus nécessaire.

A la question de savoir pourquoi ce préavis a été fait et que les montants nécessaires n'ont pas été prélevés sur le crédit d'étude, il est répondu que c'est à cause de l'importance stratégique de ce dossier (tant en terme de durabilité que de finances).

Pour ce qui concerne les labels de construction prévus (Minergie et CECB), la Municipalité est encouragée à considérer le label SNBS pour une approche plus holistique de la construction durable.

### **3. Discussion sur les conclusions et vote**

La séance s'est conclue sur un consensus quant à la nécessité d'une gestion proactive du parc bâti communal, mettant l'accent sur la durabilité, la conformité réglementaire et la prévoyance face aux enjeux énergétiques futurs. C'est donc à l'unanimité que la Commission vous propose d'accepter les conclusions du préavis.

#### Amendement-s

Oui      Cliquez ici pour entrer du texte.

Non

#### Soumis au rapport de la CoFin

Oui      La commission des finances a accepté ce préavis à l'unanimité.

Non

#### Vœux/questions

Oui Faire un appel d'offre sur invitation pour les prestations

Non





## Conclusions

C'est à l'unanimité de ses membres présents que la Commission désignée à cet effet vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter/rejeter le préavis/rapport suivant :

### **LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES**

- vu le préavis/rapport n° 04/2024 de la Municipalité du 04.12.2023 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

#### **décide**

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 238'000.-- TTC (deux cent trente-huit mille) destiné à financer les études pour la réalisation d'un plan directeur 2024 – 2035 d'investissements pour l'assainissement des bâtiments communaux ;
2. d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement ;
3. d'autoriser la Municipalité à porter la dépense relative à l'étude à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Le président rapporteur de la  
commission  
Laurent Balsiger

6 mars 2024



## LISTE DES PRÉSENCES

### Séance I

**Date de la séance :** Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

<u>Fonction</u>	<u>Nom</u>	<u>Prénom</u>	<u>Présent</u>	<u>Excusé</u>
Président	BALSIGER	Laurent	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rapporteur *	BALSIGER	Laurent	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
///	///	///	///	///
Membres	MORCAUT	Yves	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	RACLOZ	André	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SPRUNGER	Thierry	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	CAUDERAY	Alano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	GOLAY	Richard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	THOREAU- MARGOT	Linn	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	SCHMIDT	Félix	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	GUERRA	Carina	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*\*La fonction de président et rapporteur peut être cumulée par la même personne !*