

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 5/2016

Objet :

Aménagement de 3 appartements et création d'un nouveau système de chauffage à Montagny

Payerne, le 26 mai 2016

Au conseil communal
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission s'est réunie à deux reprises afin d'étudier le projet municipal quant à l'aménagement d'appartements et à la création d'un nouveau système de chauffage aux bâtiments à Montagny.

Nous remercions M. Eric Kung, municipal, et M. Gérard Michel, responsable des bâtiments, qui ont répondu à nos questions lors de la première séance. Nos remerciements vont également à Mme Christelle Luisier, syndique, qui a rejoint messieurs Kung et Michel lors de la seconde séance.

Première séance à Montagny le 5 avril 2016

Composition de la commission :

Mme Colette Conchin

Mme Jacqueline Rostan

M. Nicola Donadello

M. Romain Rostan

M. Philippe Pillonel, excusé

M. Gérald Etter, excusé

Mme Nadia Dupont, présidente-rapporteuse en remplacement de M. Gérald Etter

Nous avons visité les lieux, guidés par messieurs Kung et Michel.

Si la commission adhère au principe du projet de la remise en état et de l'aménagement des locaux proposé par la Municipalité, une question s'est posée quant à l'affectation des appartements. Dans l'objectif de maximaliser les revenus de loyer, les commissaires se sont demandé pourquoi l'ancien appartement de fonction « Dupuis » (appartement rez ouest) ne serait pas proposé en location plutôt que le loft (appartement combles est). Il ressort du préavis que l'ancien appartement « Dupuis » est le plus adapté et qu'il est aussi celui qui offre le moins d'attrait à la location à but de rendement. Or, en visitant les lieux, les commissaires se sont rendu compte que cet appartement est bien plus spacieux et qu'il jouit d'une vue plus attrayante que le petit loft. En d'autres termes, et contrairement aux indications du préavis, l'ancien appartement « Dupuis » est plus attractif que le loft.

La création du local de chaufferie et le réaménagement de l'ancienne cave « Dupuis » pour accueillir les cuves mobiles n'ont pas suscité de remarques particulières. Pareil pour la remise en état des installations

électriques des annexes nord et l'aménagement pour l'accueil des vendangeurs en synergie avec la démarche de développement de l'agritourisme.

Remarque concernant les vendangeurs : le contrat de travail ne comprend désormais plus le vivre et le couvert. Il n'est dès lors plus nécessaire de mettre des chambres à disposition des vendangeurs.

Questionnement de la commission

Dans son préavis, la Municipalité projette de réaliser les travaux en deux étapes. En effet, selon le préavis, il est prévu de connecter le chauffage des appartements des familles Pittet et Ponzio/Marchand et le local de dégustation dans une étape future. Actuellement, les appartements déjà occupés sont chauffés par des chauffages électriques.

La commission a proposé au représentant de la municipalité et au responsable des bâtiments d'analyser la possibilité de réaliser tous les travaux en une fois. En effet, la commission estime plus judicieux d'effectuer les travaux simultanément pour des motifs économiques et d'engagements de la commune sur le plan énergétique. Plus précisément : tous les coûts et désagréments se concentrent sur un épisode ; l'engagement d'assainissement énergétique des bâtiments par la Ville de Payerne est respecté et l'ensemble des locataires bénéficiera du même confort de chauffage.

La deuxième question de la commission concernait le choix d'un chauffage à pellets plutôt qu'un chauffage de type pompe à chaleur (PAC). La commission a voulu connaître les détails qui justifient ce choix. Monsieur Michel a promis à la commission qu'il allait lui transmettre un résumé du rapport écrit qui arrivait à la conclusion du choix du chauffage à pellets. En effet, le rapport écrit semblait long et complexe et il préférerait nous en faire un résumé.

Au vu de ce qui précède, la commission a souhaité rediscuter de ces sujets dans le cadre d'une seconde rencontre.

Seconde séance à la salle de la Municipalité le 24 mai 2016

Composition de la commission :

Mme Colette Conchin

Mme Cosette Gloor, en remplacement de M. Philippe Pillonel

Mme Jacqueline Rostan

M. Gérald Etter

M. Nicola Donadello

M. Romain Rostan

Mme Nadia Dupont, présidente-rapporteuse

Par rapport à l'exécution en deux étapes, il est ressorti des indications de la Municipalité que ce report se justifiait étant donné les travaux récemment réalisés dans ces appartements. Cet investissement n'est pas encore amorti. Il s'agit des travaux traités par le préavis 21/2013 : « Demande de crédit pour le relevé de l'état existant, rénovation d'un appartement et aménagement du local pressoir, contrôle des toitures des bâtiments et achat de mobilier au château de Montagny ». Suite à l'acceptation de ce préavis, la commune a investi dans le remplacement des radiateurs électriques dans les appartements occupés. Ce remplacement était budgété à quelque Fr. 7'000.-. L'amortissement pas encore terminé (prévu sur 10 ans) de cette partie de l'investissement du préavis ne justifie, à notre avis, pas la réalisation des travaux en deux étapes.

M. Michel nous a remis un document intitulé : « Réponses à la commission du Conseil communal pour le préavis 5/2016 réfection des locaux à Montagny ». Il en ressort que l'assainissement de l'ensemble du bâtiment est exécutable dans la mesure de l'accord des locataires sur la modification de leur loyer conformément à l'investissement consenti par la commune. Il est à noter que le bail de location de la famille Pittet fait partie intégrante du contrat de travail qui le lie à la Ville de Payerne. Mme la Syndique et M. Michel nous ont appris que l'adaptation des baux ne posait pas de problème. Il est évident que comparé aux frais d'électricité et du poêle à pellets, le nouveau chauffage s'avère plus avantageux pour les locataires.

A la question de savoir pourquoi on ne donnerait pas la qualité d'appartement de fonction au loft, les représentants de la commune nous ont indiqué que le vigneron avait engagé un employé et que ce dernier avait une famille à loger. Ainsi, le choix de l'appartement pour l'employé, plutôt que le loft, est le résultat d'une négociation de la commune avec le vigneron et n'a donc, contrairement aux indications du préavis, aucun lien avec le rendement théorique en cas de location. La commission prend toutefois acte du fait que la négociation a été difficile et elle n'entend pas remettre ce choix en question.

En ce qui concerne l'analyse qui a mené aux choix du chauffage à pellets : dans le préavis 05/2016, il est mentionné qu'un système de pompe à chaleur n'est pas conseillé pour un bâtiment du genre de celui de « Montagny », car difficile à isoler selon les normes actuelles. Un chauffage à gaz n'est pas possible non plus, puisqu'il n'y a pas de raccordement au gaz à cet endroit. Le choix du mazout comme système de chauffage ne correspond pas à l'engagement politique énergétique de la commune. D'après le préavis, le chauffage à pellets serait donc la seule solution réaliste. Le document « Réponses à la commission du Conseil communal pour le préavis 5/2016 réfection des locaux à Montagny » ne répond que partiellement à nos questions. Il énumère brièvement les avantages du « système pellets » et fait une comparaison avec un bâtiment historique à Fribourg. Le reste du document traite des coûts et de la répercussion sur les charges des locataires. A la question de savoir pourquoi la commission n'a pas pu avoir accès au rapport relatif au choix du chauffage, Monsieur Michel nous a informé qu'il n'existait aucun rapport écrit. Dans ces conditions, la commission n'a aucun moyen solide de concevoir pourquoi le choix du chauffage à pellets serait plus judicieux, respectivement pourquoi le choix de la pompe à chaleur n'est pas réalisable (en effet, Monsieur Michel était catégorique à ce sujet). La commission, n'étant pas experte du domaine, est amenée à prendre acte du choix de chauffage de la commune. Toutefois, elle regrette qu'il n'existe aucune analyse détaillée d'un professionnel pour cette dépense importante d'argent public.

Ceci dit, selon nos informations, les vecteurs énergétiques type PAC ou bois pellets sont, en termes d'écologie globale, comparables voir identiques. Seul le solaire est plus performant ou complète l'un ou l'autre de ces deux systèmes. En clair les deux systèmes sont compatibles avec la politique énergétique de notre commune.

La commission prend acte de l'état de la situation et rappelle aux conseillers communaux qu'une commission ad hoc n'a pas à se prononcer sur la forme et les choix de la Municipalité mais sur la pertinence d'accepter ou non le projet présenté. Nous pensons néanmoins qu'il est plus efficient d'exécuter les travaux en une fois. Pour cette raison la commission propose à l'unanimité de ses membres d'adopter la version modifiée des conclusions de la Municipalité.

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE


vu le préavis n° 05/2016 de la Municipalité du 16 mars 2016 ;
ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1:** d'approuver les travaux pour l'aménagement de trois appartements et la création d'un nouveau système de chauffage à Montagny tels que décrits dans le présent préavis et d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 840'000.— TTC, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA et les subventions ;
- Article 1 bis, amendé :** d'autoriser la Municipalité à réaliser l'assainissement du système de chauffage sur la totalité des appartements de Montagny et d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 165'000.- supplémentaire TTC dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA et les subventions éventuelles.
- Article 2, amendé :** d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 1'005'000. — (Fr. 840'000.- + 165'000.-)
- Article 3, amendé :** d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 1'005'000. — (Fr. 840'000.- + 165'000.-) TTC dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA et des subventions et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers communaux, nos salutations distinguées,

pour la commission ad hoc



Nadia Dupont
présidente-rapporteure