

Préavis municipal n° 47 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de :

- rénovation énergétique du temple Saint-Paul et de la salle de paroisse ;**
 - restauration du campanile.**
-

Date proposée pour la séance de la commission :

mercredi 20 septembre 2023 à 19h00

Sacristie du temple Saint-Paul

Municipaux responsables : Mme Isabelle Monney et M. Thierry Genoud

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

PRÉAMBULE

C'est le 1^{er} décembre 1968 que le temple Saint-Paul fut inauguré au cœur de notre Ville, qui ne comptait alors que 2'048 habitants. Avec son campanile haut de 25 mètres et son esplanade pavée, l'édifice accompagne les moments heureux et tristes de la vie paroissiale de Gland, regroupant également les communes de Vich et de Coinsins.

CONTEXTE

D'un point de vue architectural, le temple se caractérise par une volumétrie très épurée, qui renforce sa valeur de repère et d'intégration dans le contexte urbain local. La structure des murs de béton coulé sur place, alternée de hauts vitraux, laisse pénétrer une généreuse lumière et lui confère une ambiance de calme et de sérénité.

Accompagné d'une arborisation caractéristique de son temps, le campanile surplombe l'édifice et rythme le quotidien des habitants. Sise en contrebas, d'une capacité de 80 places, la salle de paroisse est utilisée pour des activités régulières ou ponctuelles.

D'un point de vue de la conservation des bâtiments, de manière générale, l'apparence extérieure des constructions, ainsi que leurs aspects intérieurs sont tout à fait satisfaisants, car bâtis durablement et entretenus régulièrement.

Tout au long de ces 55 dernières années, il n'a pas été nécessaire d'entreprendre de travaux de rénovation conséquents. Seuls quelques travaux de rafraichissements des peintures intérieures ont été réalisés en 2007 et un investissement de CHF 205'986.- (part communale d'un projet à CHF 495'680.-) a été consenti pour la rénovation et l'agrandissement de l'orgue en 2019.

Répertorié au recensement architectural vaudois en note *3*, inscrit à l'inventaire depuis 1981 et d'intérêt local, la principale autorité compétente pour sa sauvegarde est la Commune. Des modifications peuvent y être envisagées, pour autant que les qualités qui ont justifié sa note n'en soient pas altérées.

Le chauffage des bâtiments est réalisé au moyen d'une production de chaleur au mazout qui distribue un réseau de tubes au sol pour le rez-de-chaussée du temple et des radiateurs pour le sous-sol et la salle de paroisse. Aussi bien pour son impact écologique que pour son coût à l'usage, ce système devient problématique. Pour l'année 2022 par exemple, la facture annuelle d'huile de chauffage s'est élevée à CHF 16'715.-, correspondant à un volume de 12'951 litres et environ 40 tonnes d'émission de CO₂ (source "EnerCoach").

La production d'eau chaude sanitaire se fait aux points d'eau, au moyen de mini boilers électriques limitant les longs tronçons de tuyauteries, pour une très faible quantité d'eau chaude utilisée. L'ensemble des luminaires est de type standard, les ampoules ou les tubes néons ont été progressivement remplacés par des ampoules à basse consommation de type LED.

En conclusion, n'ayant pas subi de rénovation majeure depuis sa construction, un assainissement énergétique complété d'un renouvellement d'une partie des installations techniques est nécessaire. Le présent préavis a ainsi pour objet la demande d'un crédit d'investissement destiné à financer ces travaux.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

En préambule, il est important de préciser, qu'idéalement, le temple, le campanile et la salle de paroisse resteront en activité pendant toute la durée de leur assainissement. Le planning des travaux sera défini en collaboration avec le Conseil de paroisse, qui sera consulté et renseigné tout au long du chantier, dans l'optique d'entraver le moins possible la tenue des cultes et autres manifestations.

Il est également important de noter que la charpente a souffert de l'utilisation de l'humidificateur de l'orgue pendant des années. Les techniques de construction actuelles permettront de s'affranchir de cette contrainte grâce à l'utilisation d'une membrane pare-vapeur.

Sur le plan énergétique, à la vue de ce qui précède et s'appuyant sur un audit réalisé par le bureau Vuilleumier Energie Dessin Sàrl à Gland, les travaux projetés sont les suivants :

- fermeture de la paroi bois façade sud-est du temple au moyen d'un triple vitrage réparti sur quatre éléments avec cadres isolants et doublage des vitraux du reste du bâtiment ;
- remplacement des fenêtres des locaux du sous-sol du temple et de la salle de paroisse par du triple vitrage avec cadres isolants ;
- remplacement de la porte extérieure du temple et de la salle de paroisse, par des modèles aux standards énergétiques actuels ;
- isolation des plafonds du sous-sol non chauffé du temple ;
- renforcement de l'isolation par l'extérieur de la toiture du temple et de celle de la salle de paroisse ;
- remplacement de la chaudière à mazout par une sous-station de chauffage raccordée au chauffage à distance (CAD), assainissement de la régulation et du circuit de distribution de chaleur ;
- installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture du temple ;
- installation d'un système de ventilation simple flux dans le temple et la salle de paroisse.

Sur le plan de l'exploitation du bâtiment, en fonction des retours des utilisateurs et de l'état d'usure de certaines installations, les actions listées ci-dessous sont prévues :

- remise aux normes de l'ensemble du réseau électrique du temple, du campanile et de la salle, comprenant le démontage des installations existantes qui ne sont plus aux normes, la pose de nouvelles conduites, le tirage de nouveaux câbles électriques, l'installation de nouveaux appareils, le contrôle des schémas électriques et leurs mises à jour, l'étiquetage de l'installation, le contrôle de réception et final de l'installation ;
- désamiantage des quelques parties identifiées comme amiantées, dans le cadre d'un diagnostic réalisé en juin 2023. Il n'y a pas de degré d'urgence de niveau 1 (assainissement immédiat obligatoire), seuls quelques matériaux amiantés, fortement agglomérés et en bon état, ont été repérés (degré d'urgence de niveau 3). Il s'agit de colle de carrelage, de joints de cuve à mazout et d'installation de ventilation de l'abri PC, qui ne présentent aucun danger tant qu'ils ne font pas l'objet de travaux ;
- peinture et rafraîchissement des surfaces murales intérieures et extérieures, plus traitement de la carbonatation des bétons du temple et du campanile ;
- refonte complète du système de sonorisation, comprenant le remplacement des amplificateurs, des haut-parleurs et des micros ainsi que l'aménagement d'un système adapté aux malentendants ;
- installation d'une solution de visioconférence, d'un accès à internet et d'un réseau Wi-Fi ;
- amélioration de l'acoustique du temple, par l'installation de panneaux phono-absorbants muraux. La surface prévue a été déterminée sur la base d'une étude réalisée par un acousticien ;

- remise en conformité des écoulements des WC, lavabos et locaux techniques du temple (non-raccordement de ces derniers aux eaux usées lors de la construction du bâtiment) ;
- sécurisation de l'accès aux cloches avec la pose de caillebotis en partie haute du campanile ;
- entretien complet des cloches, comprenant le démontage, la révision puis le remontage des roues et des chaînes de traction, des moteurs, des paliers et des marteaux. Le dispositif de commande à la volée sera également remplacé, car en fin de vie et réparé à plusieurs reprises avec du matériel d'occasion ;
- divers : achat de 50 chaises, pose d'un éclairage de sécurité et nettoyage.

Dans le cadre des travaux de réaménagement du Vieux-Bourg (préavis 20-2022) et de requalification de la Rue de la Gare (préavis 27-2022), des liaisons entre les bâtiments de la Grand-Rue, du temple, de la pépinière et les parkings à proximité ont été prévues. Elles permettront ultérieurement la création d'un RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre) entre ces bâtiments et les parkings qui les jouxtent. Cette solution énergétique durable permettra à terme d'augmenter le taux d'autoconsommation des bâtiments et de proposer de l'énergie indigène et renouvelable sur de futures bornes de recharges.

Les extérieurs (parvis et toiture terrasse de la salle de paroisse) seront traités ultérieurement et conjointement avec le Service des infrastructures et de l'environnement lors des travaux de rénovation du Vieux-Bourg qui sont en cours.

COÛT DES TRAVAUX

Basé à 50 % sur des devis et offres reçues d'entreprises, l'estimation du coût des travaux se résume comme suit (montants TTC, TVA à 8.1 %) :

Temple

Installation de chantier (y compris échafaudage intérieur et extérieur)	CHF	95 200.00
Réfection et isolation de la toiture	CHF	277 650.00
Installation de panneaux solaires photovoltaïques	CHF	97 800.00
Remplacement des fenêtres et doublage des vitraux	CHF	193 450.00
Remplacement des portes	CHF	59 300.00
Introduction du chauffage à distance et remplacement de la chaudière par une sous-station	CHF	119 850.00
Peinture des murs extérieurs et traitement de la carbonatation des bétons	CHF	56 200.00
Isolation des plafonds du sous/sol non chauffé	CHF	36 400.00
Peinture des murs intérieurs	CHF	27 050.00
Fourniture et pose de panneaux améliorant l'acoustique intérieure	CHF	68 650.00
Refonte du système de sonorisation, installation d'une solution de visio-conférence, d'un accès à internet et d'une solution audio pour les malentendants	CHF	95 100.00
Remise aux normes du réseau électrique et installation d'éclairages de sécurité	CHF	105 050.00
Installation d'un système de ventilation simple-flux	CHF	20 800.00
Remise en conformité des écoulements d'eau usées et curages des canalisations	CHF	78 000.00
Désamiantage	CHF	5 200.00
Nettoyage de fin de chantier	CHF	11 450.00
Achat de 50 chaises	CHF	9 400.00

Campanile

Installation de chantier (y compris échafaudage extérieur)	CHF	30 700.00
Traitement de la carbonatation des bétons, peinture et étanchéité des murs	CHF	84 250.00
Remise aux normes du réseau électrique et du paratonnerre	CHF	6 250.00
Installation de caillebotis pour sécuriser l'accès aux cloches	CHF	16 650.00
Entretien complet des cloches et de leur système de commande	CHF	59 300.00
Nettoyage de fin de chantier	CHF	5 200.00

Salle de paroisse

Installation de chantier	CHF	2 100.00
Désamiantage	CHF	3 150.00
Réfection de l'étanchéité et isolation de la toiture	CHF	184 600.00
Remplacement des fenêtres	CHF	62 400.00
Remplacement des portes	CHF	9 400.00
Traitement de la carbonatation des bétons, peinture extérieure et intérieure	CHF	37 450.00
Remise aux normes du réseau électrique et installation d'éclairage de sécurité et tirage d'une connexion internet	CHF	33 800.00
Installation d'un système de ventilation simple-flux	CHF	8 350.00
Aménagement d'un local concierge	CHF	5 200.00
Nettoyage de fin de chantier	CHF	5 200.00

Total

Temple	CHF	1 356 550.00
Campanile	CHF	202 350.00
Salle de paroisse	CHF	351 650.00
	CHF	1 910 550.00
Frais administratifs (CAMAC, géomètre, assurance maître d'ouvrage)	CHF	15 000.00
Honoraires spécialistes (CVCS)	CHF	10 000.00
Divers et imprévus (5 % de CHF 1 910 55,00, arrondis)	CHF	95 550.00
Total des travaux de rénovation énergétique du temple	CHF	2 031 100.00

Les montants pour chaque lot étant inférieurs aux seuils fixés pour les marchés publics, une procédure d'appel d'offres sur invitation sera effectuée auprès des artisans et entreprises de la Ville de Gland et de la Région.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Sous réserve de l'octroi du crédit de construction par le Conseil communal, les démarches administratives seront lancées en automne 2023. À la délivrance des autorisations et en fonction des disponibilités des entreprises adjudicataires, les travaux pourraient ensuite débiter au printemps 2024, pour une durée d'une année environ. Comme pour les autres bâtiments communaux qui viennent d'être agrandis et rénovés, l'exploitation du temple sera maintenue grâce à la mise en œuvre de mesures de sécurité adéquates. Une attention particulière sera portée sur la communication avec les utilisateurs du site. Un groupe de travail réunira le Service des bâtiments et de l'urbanisme (SBU) et le Conseil de paroisse, afin de tenir compte des contraintes d'occupation et d'utilisation des locaux durant toute la durée du chantier.

AIDES FINANCIÈRES

Les montants estimés pour les subventions sont les suivants :

- pronovo photovoltaïque pour une puissance de 34 kWc. Rétribution envisagée de CHF 14'000.- ;
- subvention M01 du programme bâtiment 2023 pour l'isolation thermique de la toiture du temple, dont le coefficient d'isolation (U) < 0,20 W/m²K. Correspondant à CHF 50.- / m² de SRE existante, une subvention de CHF 22'000.- est envisageable ;
- subvention M01 du programme bâtiment 2023 pour l'isolation thermique de la toiture plate de la salle de paroisse, dont le coefficient d'isolation (U) < 0,20 W/m²K. Une subvention de CHF 12'550.- est également possible ;
- subvention M07 du programme bâtiment 2023 pour le raccordement à un réseau de chauffage à distance alimenté majoritairement par des énergies renouvelables en remplacement d'une chaudière à mazout dont la puissance de raccordement > 20 kW. Un subside de CHF 8'400.- est octroyable.

Les demandes d'octroi seront déposées aux autorités compétentes le plus tôt possible, afin de ne pas entraver la bonne marche de la procédure.

D'ici 2 ans, les communes de Vich et de Coinsins projettent de rénover le temple de Vich dont elles sont propriétaires à parts égales. En conséquence, il n'apparaît pas possible d'envisager une participation financière de leur part pour la rénovation du temple Saint-Paul.

Enfin, une demande de cofinancement a été formulée au DISREN (dispositif d'investissement solidaire de la région yonnaise) courant juin 2023.

FRAIS D'EXPLOITATION

Lorsque l'ensemble des travaux de rénovation seront terminés, les besoins en chaleur devraient baisser d'environ 15 à 20 %. Par conséquent, les frais de chauffage diminueront en proportion. À la suite de leur raccordement au CAD, l'émission de gaz à effet de serre de ces bâtiments s'en trouvera également drastiquement diminuée, puisque ceux-ci passeront de la classe énergétique G à la classe C.

En sus, il est prévu d'abaisser de 1 à 2 °C la température de consigne hors des périodes d'occupation des locaux. Ceci permettra de réaliser entre 5 et 8 % d'économie d'énergie supplémentaire.

Une surface de 191 m² de panneaux photovoltaïques sera installée en toiture du temple, correspondant à une puissance crête de 34 kW. La consommation moyenne d'électricité du bâtiment est de 12'960 kWh / an (moyenne calculée sur 6 années) et la production photovoltaïque annuelle est estimée à hauteur de 32'000 kWh (source SEIC). Un surplus de production de 19'040 kWh est pressenti, surplus qui une fois revendu au tarif de CHF 0.18 kWh, représente un bénéfice de CHF 3'427.20 / an.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Ce projet s'inscrit dans la démarche de la Ville envers le développement durable et satisfait aux objectifs de développement durable (ODD) de l'Agenda 2030 définis par les Nations Unies. Ainsi, les trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) sont pris en compte dans ce projet.

Economique :

Le projet s'inscrit dans une logique de conservation des bâtiments communaux. Régulièrement entretenu jusqu'à ce jour, de plus amples interventions sont aujourd'hui nécessaires. Dans la mesure du possible, les entreprises de la région seront sollicitées pour les appels d'offre, dans l'optique de favoriser au maximum l'économie locale.

Social :

Un lieu de culte se doit d'être un espace chaleureux et accueillant. Le temple est un des édifices principaux de notre Ville. Il participe à la vie religieuse, sociale et culturelle de Gland et à plus large échelle, de la région tout entière.

S'inscrivant dans la démarche "Cité de l'énergie" de la Ville de Gland, ces travaux de rénovation énergétique amélioreront significativement le confort des utilisateurs. Ainsi, le temple et la salle de paroisse retrouveront toute leur dimension urbaine et communautaire ; permettant le renforcement des liens sociaux et favorisant les interactions intergénérationnelles.

Environnement :

En accord avec le plan climat communal, le présent préavis répond, d'une part à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'autre part à l'adaptation aux changements climatiques en cours et à venir. Il s'intègre notamment dans l'axe 2. Construire, exploiter et rénover de la stratégie climatique.

Isoler un édifice religieux n'est jamais aisé. Certaines parties d'ouvrage peuvent cependant recevoir sans grande difficulté des isolants performants. C'est le cas de la toiture, des vitrages et des portes. Ces travaux de bonification thermique réalisés dans le cadre de ce préavis amélioreront sensiblement le bilan énergétique général du temple et de la salle de paroisse. Les matériaux utilisés pour ces travaux devront, dans la mesure du possible, ménager l'impact environnemental et la santé au moment de leur fabrication, de leur durée de vie et de leur élimination.

La durée de vie d'un tel bâtiment est considérable. En effet, les matériaux mis en œuvre il y a plus de 50 ans remplissent toujours leurs rôles et ne nécessitent qu'une réhabilitation très relative et modeste au regard de l'édifice. Seuls les éléments techniques à durée de vie limitée (chaudière, sonorisation, mécanisme de commande des cloches, électricité) sont à remplacer en sus du travail d'optimisation énergétique.

La combinaison chauffage à distance et meilleure isolation thermique aura un impact positif et conséquent sur les rejets en CO₂ liés au chauffage, en comparaison à l'existant ; cela démontre l'engagement et l'exemplarité de la Ville en termes d'efficacité énergétique et de développement durable.

FINANCEMENT

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 2'031'100.- aux conditions les plus favorables. Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.0 %, les charges financières s'élèveront la première année à environ CHF 40'650.-.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune, joint en annexe, permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

AMORTISSEMENT

Le montant de CHF 2'031'100.- TTC sera amorti sur une période de dix ans conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. Cela représente un montant annuel total de CHF 203'110.-.

Par ailleurs, la Municipalité propose d'amortir les coûts de réfection et isolation de la toiture et des plafonds du sous-sol non chauffé, du remplacement des fenêtres et des portes, de l'installation des panneaux photovoltaïques ainsi que l'introduction du chauffage à distance et le remplacement de la chaudière par une sous-station par le prélèvement du montant correspondant au coût effectif desdits éléments jusqu'à concurrence de CHF 1'040'850.- dans le fonds de réserve « Efficacités énergétiques » (comptes 9281.04) via le compte 822.3329.00 « Autres amortissements du patrimoine administratif ».

La charge d'amortissement annuelle sera prioritairement débitée du compte 822.3329.00 les premières années. Par la suite, les amortissements seront comptabilisés au débit du compte 580.3312.00 « Amortissements des bâtiments et constructions ».

Enfin, compte tenu des incertitudes à ce stade et par prudence, les éventuelles aides financières de Pronovo Photovoltaïque, du Canton et du DISREN ne sont pas prises en compte pour le calcul des amortissements et financement. Toutefois, les aides financières effectives seront déduites de la valeur comptable à amortir, respectivement à financer.

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

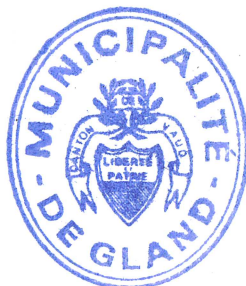
- Vu - le préavis municipal n° 47 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de rénovation énergétique du temple Saint-Paul et de la salle de paroisse ainsi que la rénovation du campanile ;
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- ouï - le rapport de la commission des finances ;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
- d é c i d e
- I. - d'accorder le crédit de CHF 2'031'100.- et d'autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ;
- II. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 2'031'100.- ;
- III. - d'autoriser la Municipalité à amortir les coûts de réfection et isolation de la toiture et des plafonds du sous-sol non chauffé, du remplacement des fenêtres et des portes, de l'installation des panneaux photovoltaïques ainsi que l'introduction du chauffage à distance et le remplacement de la chaudière par une sous-station par le prélèvement du montant correspondant au coût effectif desdits éléments jusqu'à concurrence de CHF 1'040'850.- dans le fonds de réserve « Efficacités énergétiques » via la rubrique 822 du compte de fonctionnement.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

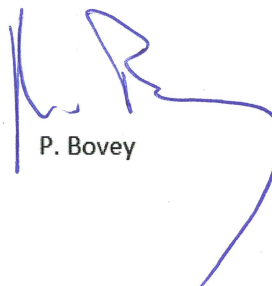
La Syndique :



C. Girod



Le Secrétaire :



P. Bovey

Préavis n° : 47/2023 Montant : CHF (TTC) 2'031'100.00

Préavis municipal n° 47 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de :

- rénovation énergétique du temple Saint-Paul et de la salle de paroisse ;
- restauration du campanile.

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
- Charges financières : 2.0% par an :				40'650.00
- Amortissement des travaux sur le bâtiment : linéaire sur 10 ans :				203'110.00
Total annuel des charges				<u>243'760.00</u>
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				175'000'000.00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 7'169'748.-)				0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				100'910.05
Endettement à ce jour	31.12.2021	31.12.2022	15.08.2023	
Endettement au bilan				
Engagements courants	7'643'354.40	7'388'826.45	7'436'834.78	
Passifs transitoires	4'375'313.40	3'412'351.25	1'966'363.13	
Emprunts à court et long terme	75'475'000.00	83'415'000.00	87'000'000.00	
Total endettement au bilan	87'493'667.80	94'216'177.70	96'403'197.91	
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			89'649'756.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-54'254'537.07	
Total engagements hors bilan			35'395'219.45	
Total endettement brut				131'798'417.36
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				
Disponibilités de la bourse à ce jour				2'390'731.12
Débiteurs et comptes courants à ce jour				23'384'252.14
Placements du patrimoine financier à ce jour				24'260'589.20
Actifs transitoires à ce jour				1'220'830.72
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				8'899'942.23
Solde disponible à ce jour				<u>103'257'018.00</u>
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis municipal n°44 relatif à une demande de crédit d'investissement concernant le complexe de Grand-Champ pour: - les travaux de surélévation et de rénovation du collège - les études pour le réaménagement de la cour et des extérieurs.			25'152'100.00	
Préavis municipal n°45 relatif à une demande de crédit d'investissement complémentaire pour l'agrandissement des activités sportives au centre sportif d'En Bord.			2'924'600.00	
Préavis municipal n°48 relatif à l'acquisition de locaux commerciaux, sis Allée Waldo 2 à Gland, destinés à la location par l'Association le Colibri pour l'exploitation d'une UAPE.			1'110'000.00	
Total des autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			29'186'700.00	
				<u>72'039'218.00</u>