

Rapport de la Commission du Conseil communal

Préavis municipal N° 1330 / 2035

Demande de crédit de construction pour la rénovation et l'assainissement énergétique de onze bâtiments communaux

Au Conseil communal de Lutry

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le préavis n° 1330/2025 s'est réunie le 7 avril 2025 à 18h00 au Château de Lutry en présence de Monsieur le Municipal Pierre-Alexandre Schlaeppli, Madame Caroline Valeiras, cheffe de service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi que de Messieurs Nicolas Favrod et Monsieur Chan Wailok.

Elle était composée de Mesdames Valérie Dormenval, Corinne Jayet, Catherine Perrotet et de Messieurs, Vincent Arlettaz, Eugène Chollet, Philippe Loertscher, Fabrice Rod, Guy Wolfensberger et votre serviteur Patrick Aeby, Président rapporteur.

1. Préambule

La commission remercie la Municipalité ainsi que les collaborateurs communaux pour l'établissement du préavis et de ses annexes. Elle salue également le travail d'analyse réalisé en amont par les commissaires sur un sujet à la fois actuel, complexe, et en constante évolution.

Le président tient également à exprimer sa reconnaissance particulière à Madame Caroline Valeiras et Monsieur Yvan Leiser, boursier, pour leurs réponses ainsi que pour la qualité des échanges intervenus après la séance, qui ont permis de répondre aux questions de la commission et de contribuer à l'établissement du présent rapport.

En préambule de la séance, Monsieur le Municipal Pierre-Alexandre Schlaeppli a rappelé les principales étapes du processus engagé depuis 2019 et ayant mené à l'établissement du présent préavis. Celui-ci s'inscrit dans le prolongement de la motion déposée par le Conseiller Guy Wolfensberger et acceptée à l'unanimité moins 3 abstentions, pour étude par le Conseil communal lors de sa séance du 7 décembre 2019. Intitulée « *Efficienc e énergétique des bâtiments communaux à Lutry* », cette motion invitait la Commune à adopter une posture exemplaire en matière de transition énergétique, en particulier à travers l'amélioration des performances énergétiques de son parc immobilier sur l'horizon 2021-2026. Une réponse a été apportée par la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du 5 décembre 2020 et qui a été acceptée à l'unanimité, moins 1 voix contre et 3 abstentions.

La majorité des commissaires regrette que dans le cadre de ce préavis la Municipalité n'a pas pu apporter une vision globale du parc immobilier avec une stratégie pluriannuelle d'investissements, sur la base d'une analyse multicritère comme indiqué et présenté dans la réponse susmentionnée de la Municipalité.

2. Situation actuelle

Ce préavis s'inscrit dans un contexte législatif et politique en profonde mutation, marqué par une intensification des exigences en matière de durabilité. La Commune de Lutry s'est engagée de manière proactive dans ces démarches environnementales dès 2008, en collaborant avec Energo afin d'assurer un suivi énergétique du parc immobilier communal.

Ce partenariat a permis de cibler des améliorations concrètes pour optimiser l'efficacité énergétique de plusieurs bâtiments en 2010, puis 2015 et a permis à la Commune de gérer plus efficacement et de manière plus précise l'énergie et donc à en réduire la consommation. En parallèle, le parc immobilier de la Commune a bénéficié d'autres mesures concrètes avec des travaux énergétiques déjà réalisés ou planifiés selon la liste indiquée dans le préavis à la page 6 et 7 et qui ont permis ou contribueront à une meilleure efficacité énergétique.

L'engagement de la Commune de Lutry a été reconnu par l'obtention en 2018 du label "Cité de l'Énergie". Cependant les axes portant sur les programmes de rénovation systématiques et les constructions ou rénovations exemplaires n'ont pas encore été pleinement développés. Ce constat ainsi que celui de la commission soulignent la nécessité d'une stratégie plus globale et structurée pour assurer la cohérence et l'efficacité des actions futures, et ainsi atteindre les objectifs ambitieux en matière de durabilité et de performance énergétique.

Pour donner suite à la réponse de la Municipalité du 5 décembre 2020, le choix a été porté sur la méthode de diagnostic EPIQR+, pour la partie rénovation, ainsi qu'ESTIA SA, pour la partie énergétique, avec l'outil d'aide à la décision INVESTIMMO.

Le programme de rénovation proposé dans ce préavis s'inscrit dans la stratégie communale de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique. Il vise à améliorer la performance énergétique de onze bâtiments communaux identifiés comme prioritaires par la Municipalité, pour un montant d'investissement initial de CHF 5'267'000.00 et ce projet s'aligne avec les trois piliers du développement durable, soit « Social, Economique et Environnemental ».

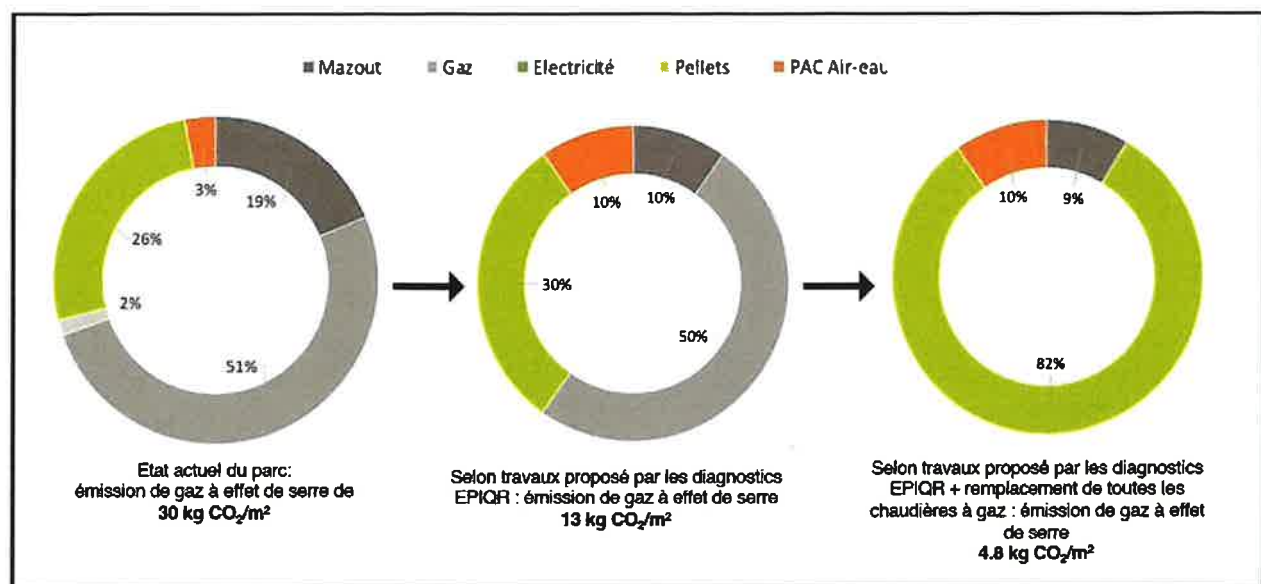
3. Analyse du préavis

Dans le cadre de l'examen du présent préavis, la commission a pu obtenir des compléments d'informations sur plusieurs aspects du projet.

Emission CO2 et perspectives

L'analyse du parc immobilier communal montre qu'actuellement il génère une émission moyenne de 30 kg de CO₂ par m². Les phases EPIQR 1, 2 et 3, représentant environ 30 millions de francs d'investissements, prévoient des travaux de rénovation des bâtiments ainsi que le remplacement progressif des chaudières à mazout par des pompes à chaleur (PAC) et/ou des chaudières à pellets. Une fois ces interventions réalisées, les émissions moyennes chuteraient à 13 kg de CO₂/m². À terme, si ces travaux sont complétés par le remplacement des chauffages à distance actuels (fonctionnant au gaz dans le secteur du Bourg) par un réseau alimenté par une source non fossile, comme

l'eau du lac ou le chauffage à distance de Belmont/Lausanne pour le Collège de Corsy, les émissions pourraient être réduites à 4,8 kg de CO₂/m².



Indiquer les valeurs absolues en CO₂ (avant et après travaux) pour les onze immeubles

Le tableau suivant donne les émissions de gaz à effet de serre (kg de CO₂/m²) avant et après travaux des onze bâtiments communaux concernés par ce préavis. On constate que les bâtiments qui gardent une valeur relativement élevée après travaux sont ceux pour lesquels il n'est pas prévu – en phase 1 – de remplacer le vecteur de chauffe.

		SRE m2	Vecteur énergétique chauffage	Emissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ /m ² .a)	
				Avant travaux	Après travaux
1	Rte d'Ouchy 15	860	Mazout	64	6
6	Pl du Temple 7	127	Gaz (CAD Hôtel de ville)	33	13
9	Rue du Château 2	317	Gaz (CAD Hôtel de ville)	24	16
11	Maison Vigneronne - Rue du Chatelard 9	387	Mazout	70	4
12	Collège de Savuit - Rue du Village 45	366	Gaz	38	25
18	Collège d'Escherlins	283	Mazout	72	3
23	Rte. De Lavaux 216	235	Electricité (convecteurs élec.)	19	3
25	Ch. des Marionnettes 74	251	Mazout	47	4
26	Stand de tir- Chanoz Brocard	199	Electricité (convecteurs élec.)	21	3
27	Rte de la Croix 241	362	Pellets	11	3
30	Rte des Monts-de-lavaux 296	373	Mazout	76	3

Principaux résultats de l'analyse INVESTIMMO

Les degrés d'urgence de 0,3 et d'intervention de 0,33 ont été déterminés par les mandataires sur la base d'observations effectuées sur des milliers de bâtiments. Ces valeurs ne sont pas spécifiques à Lutry.

Potentiel économie

Le potentiel d'économie d'énergie est un indicateur clé à part entière. Celui-ci doit favoriser la rénovation d'un bâtiment en raison du potentiel d'économie d'énergie qu'il offre. Le degré d'urgence est un autre indicateur, distinct de la thématique du potentiel d'économie de CO₂. Il découle des priorités qui ont été attribuées aux travaux à prévoir (analyse EPIQR) et correspond au besoin de remise en état à court terme.

Isolation thermique extérieure

La pose d'isolation extérieure a été prévue pour tous les bâtiments qui remplissaient les critères cumulatifs suivants :

- L'analyse EPIQR le proposait
- Le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire permettait de modifier les façades
- La note au recensement architectural était autre que 1, 2 ou 3
- La typologie du bâtiment et sa forme permettaient une telle isolation

À la suite de cette analyse, une isolation extérieure a été prévue pour les immeubles sis Route de la Croix 241, Chemin des Marionnettes 74 et Route des Monts-de-Lavaux 295

La commission prend note qu'un nombre significatif de bâtiments concernés par le projet, notamment ceux situés dans le bourg et les différents hameaux, sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques, voire classés. Cette situation implique des contraintes spécifiques en matière d'assainissement énergétique, puisqu'il convient de concilier les exigences de conservation du patrimoine avec l'intégration de solutions techniques adaptées visant à améliorer la performance énergétique des édifices. À ce stade, la Municipalité n'a pas encore étudié la possibilité de poser un enduit thermo-isolant. Toutefois, cette solution pourrait être envisagée pour les six bâtiments suivants : le Collège des Escherins, la Poudrière, la Villa Malfi, le Collège de Savuit, le Château 2 et le bâtiment situé au Châtelard 9. Des études seront menées afin d'évaluer la plus-value énergétique que ces enduits pourraient apporter, en tenant compte de leur coût et de leur compatibilité avec les contraintes patrimoniales.

Vision globale

L'entier du parc de bâtiment a été considéré initialement et sur cette base, une priorisation a été faite pour ne passer au travers de l'analyse Epiqr-Investimmo que les bâtiments les plus pertinents. Les 70 bâtiments non retenus l'ont été pour différentes raisons dont les principales sont données ci-dessous :

- Les infrastructures techniques, parkings, fontaines couvertes et édicules n'ont pas été retenus.
- Les locaux communaux qui se trouvent dans des bâtiments en copropriété n'ont pas été retenus (p.ex. Les Champs, Garderie des Moulins, ...)
- Certains bâtiments qui sont prévus d'être modifiés à moyen terme n'ont pas été retenus (p.ex. Villa Mégroz qu'il est prévu de rénover dans le cadre du projet de Collège de la Combe, Grand-Pont 30 sera détruit dans le cadre du chantier du Collège de la Combe, Route de Lavaux 62 sera vraisemblablement détruit dans le cadre du chantier de la RC780)

Concernant les trente bâtiments identifiés comme présentant un enjeu énergétique majeur, la Municipalité et les services communaux ont estimé qu'il était plus pertinent de procéder par étapes, en traitant en priorité les bâtiments les plus stratégiques selon les résultats de l'analyse Epiqr-Investimmo. Ces derniers sont intégrés dans le présent préavis. Toutefois, la commission soulève que d'autres immeubles auraient pu être pris en compte avant entre autres le stand de tir ou la voirie.

Coût des travaux

La Municipalité a fait le choix d'adopter une approche intégrée de la rénovation et de l'entretien du parc immobilier communal. Sur la base des priorités établies par l'analyse Epiqr-Investimmo, elle a retenu une stratégie d'intervention par bâtiment complet, plutôt que d'effectuer uniquement les travaux jugés urgents dans un premier temps. Cette démarche permet d'optimiser les interventions en regroupant l'ensemble des travaux nécessaires sur un même immeuble, notamment afin de limiter les coûts liés à l'installation des échafaudages et de réduire la fréquence des chantiers sur un même site. Cette approche vise ainsi une gestion plus cohérente et efficiente du parc immobilier.

Financement

La Municipalité de Lutry ne souhaite pas procéder à la vente d'un ou plusieurs immeubles afin de financer ces travaux.

Personnel communal

Au vu des démarches à venir, il est impératif d'engager rapidement une personne compétente à un taux de 60 %, ce taux étant jugé suffisant au regard des effectifs actuellement en poste au Service Aménagement du territoire et Bâtiments.

Etude développement

Une étude du potentiel constructible a été menée et dans le cadre du présent préavis, il en ressort cinq parcelles mais dont l'éventuel potentiel n'a pas été retenu à ce stade des démarches.

- Route de la Croix 241 : Un nouveau bâtiment pourrait être érigé au sud de la parcelle, en sus du bâtiment existant
- Collège des Escherins : Ce bâtiment - de note 3 au recensement architectural vaudois - est situé en zone agricole. La constructibilité de cette parcelle est donc limitée à des fins agricoles et devrait préserver le bâtiment existant.
- Route des Monts-de-Lavaux 295 : Ce bâtiment est implanté en « zone de verdure est d'utilité publique ». Selon notre règlement communal, cette zone est destinée « à la verdure, à la protection des sites, aux installations de loisirs, de sports et d'utilité publique. Seules des constructions et installations d'utilité publique peuvent y être implantées.
- Chemin des Marionnettes 74 : Ce bâtiment est également implanté en « zone de verdure est d'utilité publique ». Selon notre règlement communal, cette zone est destinée « à la verdure, à la protection des sites, aux installations de loisirs, de sports et d'utilité publique. Seules des constructions et installations d'utilité publique peuvent y être implantées.
- Route de Lavaux 215 : Ce bâtiment est implanté en « zone d'habitation I » selon le plan d'affectation en vigueur et en « zone mixte » selon le PACom en cours de procédure. Pour ces deux zones, la limitation en hauteur est à 7m et le potentiel a été exploité en hauteur. Au niveau de l'emprise au sol, un petit disponible existe au nord du bâtiment (pour une extension), mais en l'occurrence, cet espace est utilisé par la Voirie pour l'entretien de son parc machine.

Répercussion des coûts sur les loyers

Selon la jurisprudence en matière de droit du bail, il est possible de répercuter une partie des coûts des travaux de rénovation ou d'amélioration sur les loyers, en s'appuyant sur la méthode Fracheboud. Celle-ci permet en général de répercuter entre 50 % et 70 % des coûts, en fonction de la nature des travaux et de leur impact sur la valeur locative.

Cependant, dans le cas des bâtiments communaux, une évaluation au cas par cas est nécessaire, car toutes les surfaces ne peuvent pas être valorisées de manière équivalente, notamment en raison de l'usage spécifique des locaux (administratif, public, culturel, résidentiel, etc.).

En se basant sur les critères actuels d'estimation, la hausse des loyers peut être estimée à CHF 36'093.00/an pour les bâtiments concernés (Collège Escherins, Collège de Savuit, Rte de la Croix 241, Rue du Châtelard 9, Rte des Monts-de-Lavaux 295, Pl. du Temple 7, Ch. des Marionnettes 74, Rte du Château 2). Cependant, il convient de rappeler que la commune de Lutry se situe en zone de pénurie de logements. À ce titre,

toute répercussion sur les logements résidentiels devra être soumise au contrôle du Service du logement, avec une possibilité de surveillance des loyers sur une période de 3, 5 ou 10 ans, conformément à la législation en vigueur.

4. Remarques, vœux

Il convient de souligner que le cadre réglementaire reste encore susceptible d'évoluer, notamment dans le contexte de la nouvelle Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne). Ce projet de loi, adopté par le Conseil d'État en septembre 2024 et actuellement en traitement au Grand Conseil, pourrait entrer en vigueur au premier semestre 2026. Sa version définitive est donc encore incertaine, ce qui pourrait avoir un impact sur la feuille de route actuelle de la Municipalité.

La commission a émis les vœux ci-dessous, accepté par la Municipalité :

Vœux N°1

Dans le cadre du planning prévisionnel et en cas d'accord dudit préavis par le Conseil communal la commission propose à la Municipalité de tout mettre en œuvre afin de pouvoir accélérer les démarches prévues ceci afin de pouvoir être certain de respecter les délais et garantir le bon déroulement des travaux envisagés.

Vœux N°2

Transmettre un tableau détaillant la courbe de décarbonation. Ce tableau devra présenter la situation initiale depuis 2020 ainsi que l'évolution annuelle jusqu'en 2040, voir 2050, en fonction des travaux projetés lors des phases N°1, N°2 et N°3.

Vœux N°3 :

Tenir informé régulièrement le Conseil communal de la temporalité prévue pour les phases N°2 et 3.

5. Délibérations et conclusions

Même si la commission aurait souhaité disposer d'une vision globale pour l'assainissement du parc immobilier, elle se déclare favorable au coût présenté ainsi que l'engagement du collaborateur à 60% considérant que ces éléments sont nécessaires pour initier rapidement les démarches d'étude, puis la réalisation des travaux, afin de respecter le planning serré prévu.

Au vu de ce qui précède, la commission, à l'unanimité des membres, vous propose, Mesdames et Messieurs les conseillers de prendre les décisions suivantes

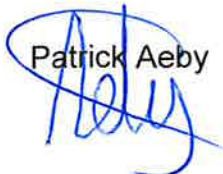
Le Conseil communal de Lutry

- Vu le préavis N° 1330/2025 ;
- Ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- I. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 5'267'000.- pour financer la rénovation et l'assainissement énergétique de onze bâtiments communaux.
- II. d'admettre le mode de financement proposé.
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 2'867'000.-.

Au nom de la Commission, son Président

Patrick Aeby


Lutry, le 5 mai 2025