



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission **ad hoc** au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 14-2023 - Réponse au postulat de M. le Conseiller Guillaume Roy et consorts - Exploitation du potentiel solaire des bâtiments communaux

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

La commission ad hoc s'est réunie le mardi 12 septembre 2023 à la Maison Pulliérane, salle de la Paudèze, de 18h30 à 19h30.

1. Accueil, présentations et présences

La commission ad hoc a siégé en présence de Mme Lydia Mamejan, Conseillère Municipale, qui a présenté MM Cornuz Sébastien - chef de service et Pasquier Laurent - adjoint au chef de service, représentant la Direction des domaines, gérances et sports (DDGS).

La commission était composée de Mesdames Cardis Valentine, Haramis Denise-Elise, Lude Nathalie, Marin Guex Lorena, Tafelmacher Pauline, Zolliker Line (présidente) et Messieurs Fernandez Mathias et Roy Guillaume. Monsieur Du Bois Roland était excusé.

Les commissaires sont informé-e-s que la commission des finances (COFIN) a donné un préavis positif, à l'unanimité.

2. Présentation du postulat par le postulant M. Guillaume Roy

Monsieur Roy rappelle que le postulat déposé invitait la Municipalité à évaluer dans quelle mesure il y avait un potentiel solaire sur les bâtiments de propriété communale. Le postulat donnait comme exemple type le collège Arnold Reymond (ci-après AR).

3. Présentation du préavis par la Conseillère Municipale et sa direction

La Municipalité a décidé de répondre au postulat par voie de préavis.

En effet, l'exemple cité dans le postulat - installation d'un parc solaire sur le toit de la salle omnisport de l'AR - était à l'étude à la Municipalité depuis 2021, à la suite de la rénovation de la toiture qui date de 2020. A noter que l'AR est un gros consommateur selon l'OSTRAL.

En outre, le postulat invitait la Municipalité à installer des panneaux solaires photovoltaïques sur tous les bâtiments de moins de 10 ans. Le parc immobilier communal compte peu de bâtiments de moins de 10 ans et ceux-ci sont déjà tous équipés. La plupart des bâtiments datent des années 70.

Actuellement, un bilan global du parc immobilier de la Ville est en cours (depuis 2021). Ce projet a été nommé « cockpit-immo ». C'est CBRE qui a été mandaté pour réaliser ce bilan

qui montrera les priorités en termes de rénovation des 90 immeubles propriétés de la Ville. Cet audit du parc immobilier analysera entre autres les besoins en termes de rénovation des toitures, ce qui permettra de mieux planifier l'installation de panneaux solaires.

Ainsi, pour les bâtiments qui ne sont pas encore équipés de panneaux, la Municipalité aimerait attendre les premiers résultats du cockpit-immo pour planifier les rénovations et l'installation de nouveaux parcs solaires en conséquence. Le premier rendu de l'audit devrait arriver en novembre 2023.

Finalement, il est rappelé que toutes les nouvelles constructions doivent obligatoirement prévoir l'installation de potentiels solaires. Rappel également de tous les parcs photovoltaïques de Pully et du fait que la production de ces dernières années a augmenté. La Municipalité redit aussi sa volonté d'étendre les parcs solaires et cite les exemples des installations qui ont été étendues à la Damataire, à Chamblandes, et à l'Annexe-Ouest.

4. Questions techniques et de compréhension

Parle-t-on d'installation de panneaux solaires seulement sur les toitures ou aussi sur les façades ?

→ Réponse donnée par la DDGS et complétée par deux commissaires : la pose de panneaux solaires sur les façades n'est pas prévue pour l'instant. Elle n'est pas encore fréquente. D'ailleurs, dans la nouvelle loi sur l'énergie qui est en consultation, il n'y a rien sur les façades. En revanche, la loi pousse à exploiter au maximum les toitures. A priori, poser des panneaux sur une façade saine n'est pas très convaincant au niveau rendement.

5. Etude du préavis, point par point

2.2 : Audit du parc immobilier :

Quels sont les critères utilisés pour identifier les immeubles prioritaires pour la rénovation - reprennent-ils les étiquettes CECB ?

→ La Municipalité travaille avec CBRE pour faire l'audit de son parc immobilier. L'établissement d'une étiquette énergétique (objectifs 2030-2050) fait partie de cette analyse, mais ce n'est pas un audit CECB.

→ Les gros consommateurs en électricité sont prioritaires pour l'installation de panneaux solaires (p.ex. Damataire, AR, Pully-Plage (piscine), Annexe-Ouest et Rochettaz).

Avez-vous défini un seuil de rendement sous lequel il a été décidé de ne pas installer de panneaux solaires ?

→ Le cockpit-immo permettra d'identifier cela. L'effort sera fourni là où le retour sur investissement sera le plus rapide.

2.3.5 : Pavillon scolaire de Chamblandes 2 :

Pourquoi le maximum de puissance n'a-t-il pas tout de suite été réalisé à Chamblandes 2 ?

→ DDGS ne peut pas répondre, car la DUE était responsable de cette construction. Mais probablement que cela vient de l'urgence des travaux : il a été répondu aux exigences minimales dans un premier temps.

2.3 : Photovoltaïque - installations actives :

Cumulées, les installations photovoltaïques actives de Pully permettent de produire environ 90'000 KWh : quelle est la consommation de la commune de Pully ?

→ Pas de réponse directe (il y aurait éventuellement un bout de réponse à la page 81 du rapport de gestion).

2.4.1 : Collège des Alpes :

Pourquoi toute l'électricité produite est-elle injectée sur le réseau et non auto-consommée ?

→ La Municipalité se pose la question de savoir quelles sont les voies de sortie pour ce contrat avec la Romande Energie. Le contrat date de 2012 et la durée du contrat est de 30 ans (si sortie plus tôt, il y a des pénalités de sortie). La Municipale rappelle que ce n'est finalement ici qu'une question financière : au niveau énergétique l'important est que cette toiture soit exploitée, ce qui est le cas.

→ Remarque : il est aussi important de savoir que les panneaux solaires produisent le plus quand les collègues ne sont pas occupés (juillet-août). C'est peut-être aussi pour cette raison qu'à l'époque, il a été décidé de louer la surface des toits à la Romande Energie et non de partir sur de l'auto-consommation.

4.1 : Description détaillée des travaux :

Pourquoi l'installation du parc solaire n'a-t-elle pas été faite en même temps que la rénovation de la toiture ?

→ Là aussi, la rénovation a dû être faite en urgence. Le but initial était d'attendre de rénover tout le complexe scolaire de l'AR pour rénover aussi la toiture de la salle omnisport. Cela n'a pas été possible et il a fallu intervenir en urgence, à la suite de fuites notamment. La rénovation a donc été faite sous crédit supplémentaire. La DDGS a ensuite voulu installer des panneaux, mais un ingénieur a dit que la structure ne tenait peut-être pas pour en installer. Il a fallu attendre longtemps pour avoir une réponse concernant la structure du toit. Elle est arrivée début 2023, après quoi l'évaluation pour l'installation du parc solaire a commencé.

4.2 : Mutualisation de la consommation électrique :

A combien est évaluée l'auto-consommation ?

→ C'est compliqué à estimer. Il faut savoir qu'il n'y a pas encore eu d'appel d'offre et que cela n'a donc pas encore été calculé. Il a été décidé de venir avec ce préavis avant l'appel d'offre pour gagner du temps, le but étant de pouvoir faire les installations au printemps prochain. Mais ici, on pense pouvoir auto-consommer une grande partie de l'électricité produite, aussi du fait que l'utilisation des locaux ne s'arrête pas entièrement pendant l'été (notamment Octogone, école de musique et salle omnisport).

4.3 : Coûts :

Les coûts paraissent élevés selon certain-e-s commissaires. Qu'en est-il ?

→ Comme expliqué ci-dessus, il s'agit encore d'estimations, l'appel d'offre n'ayant pas encore eu lieu. L'espérance est que les coûts soient plus bas.

→ Il faut aussi relever qu'il s'agit d'une communauté d'auto-consommateurs. Ceci engendre un prix un peu plus élevé pour faire cette modification au niveau des tableaux électriques. Le but est de consommer au maximum directement sur le site (AR et Octogone).

Pourquoi CHF 38'000 ont été budgétés pour l'ingénieur électricien (compte 293) ? Cela représente environ 1,5 mois de travail à 100% selon un commissaire.

→ L'ingénieur électricien aura pour mandat d'estimer, puis de suivre les travaux, il devra poser et gérer un TGBT (Tableau général basse tension), c'est lui aussi qui se chargera de la demande de subvention.

La Municipalité s'est-elle posé la question d'autres modes de financement ? Un commissaire donne l'exemple du prêt citoyen. Il recommande à la Municipalité de s'informer sur cette possibilité sur le site de la ville de Delémont ([ici](#)).

→ A l'avenir, la Municipalité prévoit d'au moins évaluer les autres modes de financement. Dans le cas présent, l'idée était d'aller au plus vite pour ce parc. Quand le cockpit-immo sera sorti, les alternatives de financement seront envisagées pour chaque rénovation.

La commune est-elle liée à la Romande Energie pour le contracting ?

→ Non, les financeurs du parc solaire peuvent être autres : investissement propre, prêt citoyen, contracting énergétique, etc. La commune est libre de choisir et choisira l'option la plus rentable financièrement.

5.6 : Incidences sur le budget de fonctionnement :

Concernant les charges d'exploitation : la production est la plus grande en été quand les écoles sont fermées. Ici, l'hypothèse est que tout sera auto-consommé. Est-ce un raccourci ?

→ Oui et non. Comme évoqué plus haut, il s'agit d'estimations. Il est espéré que toute l'électricité produite sera auto-consommée et cela serait possible vu que les activités de l'Octogone, de l'école de musique de Pully et de la salle omnisport ne s'arrêtent pas en été.

Pourquoi les charges d'exploitation sont estimées à -30'000 en 2027, alors que les autres années elles sont estimées à -35'000 ?

→ Tous les trois ans, les panneaux doivent être nettoyés. 2027 est l'année du nettoyage et la production s'en verra quelque-peu réduite pendant ces travaux.

→ Remarque : il est espéré que les charges descendent grâce à d'autres sources d'économie, notamment l'utilisation d'un matériel électrique plus économe. Mais en même temps le prix de l'électricité augmente.

6. Considérations générales et discussion finale

Une commissaire fait remarquer que le budget de CHF 425'000.- concerne uniquement le site de la salle omnisport AR. De ce fait, ce préavis ne répond qu'à une partie du postulat.

→ Oui, on a profité du postulat pour faire avancer notre stratégie. L'idée est d'attendre les résultats du cockpit-immo pour prioriser les rénovations nécessaires sur les autres bâtiments communaux. Ainsi, plusieurs autres projets sont déjà en cours, mais il faut d'abord consolider le cockpit-immo, sinon il y aurait deux stratégies parallèles, ce qui n'est pas souhaitable. Evidemment, les enjeux des panneaux solaires sont intégrés dans la stratégie de gestion du parc immobilier. La Municipalité viendra avec des préavis pour les bâtiments devant être rénovés, en incluant les travaux d'optimisation.

Cockpit-immo, quelques informations complémentaires :

→ Environ 75 bâtiments sont étudiés. Un exemple d'une fiche technique du cockpit-immo pour un bâtiment est présenté à la commission. Trois priorités sont définies : risque élevé/action urgente (sécurité de l'immeuble), risque moyen/action à entreprendre (maintien de la valeur), risque acceptable (permet d'être déplacé dans le temps, mais amènerait une valeur ajoutée à l'immeuble). L'idée de cet audit est d'avoir une base uniforme du patrimoine immobilier pour déclencher des actions concrètes et pouvoir construire une stratégie.

Est-ce que le cockpit-immo sera mis à jour régulièrement ?

→ Oui, c'est le but. Ce ne sera pas une base de données, car cela coûterait trop cher et prendrait trop de temps à tenir à jour. Mais les mises à jour seront intégrées dans une sorte de tableau excel qui sera géré à l'interne. CBRE ne devra plus intervenir pour ce suivi.

Est-ce que les études de CBRE sont compatibles avec le CECB ?

→ L'audit CECB est très simple (CECB+ serait plus précis). Le cockpit-immo sera beaucoup plus précis. On espère que la démarche sera acceptée et que l'étiquette attribuée par CBRE à chaque bâtiment sera validée. A priori cela devrait être le cas.

Serait-il possible de demander à CBRE d'évaluer le potentiel solaire et d'intégrer cela au cockpit-immo ?

→ Oui. La démarche cockpit-immo a été décidée en 2021. Si à la fin de l'année il y a encore des moyens pour donner un mandat complémentaire à CBRE pour évaluer le potentiel solaire, alors cela sera fait. Mais ne peut pas encore s'avancer là-dessus.

7. Vote

A l'unanimité (8 oui, 0 non, 0 abstention), la commission ad hoc accepte les conclusions du préavis 14-2023 et recommande au Conseil Communal de faire de même.