
Rapport de la commission des bâtiments et de l'énergie du 3 mai 2017

Rapporteur : Jean-Pierre TOMBOLA

DA 218 – 17.04 REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE, DU TABLEAU ÉLECTRIQUE, ET RÉNOVATION, ISOLATION DE LA TOITURE DE LA VILLA SISE 21 CHEMIN DES COUDRIERS

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

La commission des bâtiments et de l'énergie a étudié, lors de sa séance du 3 mai 2017, **la DA 218 – 17.04 Remplacement de la chaudière, du tableau électrique, et rénovation, isolation de la toiture de la villa sise 21 chemin des Coudriers**. M. Yvan ROCHAT, Conseiller administratif, M. CONCONI, responsable des Bâtiments, Mme ROSSIER-ITEN, responsable des Énergies, ont présenté la DA 218 – 17.04 et répondu aux questions des commissaires.

Rappel du contexte

La villa BOCCARD provient d'une cession à titre gratuit de M. Joseph CERUTTI (parcelle N° 4672), inscrite au Registre Foncier de Genève le 21 décembre 2004. M. Georges BOCCARD y avait un droit d'habitation jusqu'à son décès survenu le 31 octobre 2012, date à laquelle le bâtiment est revenu à la Ville de Vernier. En date du 1^{er} août 2013, la villa a été remise telle quelle, à l'association La Ciguë pour y loger des étudiants. Fin février 2016, l'association La Ciguë a rendu ce bâtiment, lequel est occupé, depuis le 6 mars dernier, par les associations installées auparavant dans les locaux de la ferme Golay.

M. ROCHAT annonce que, dans le cadre du budget 2017, un certain nombre d'opérations liées au SCOS ont été votées, et que ce dernier s'est trouvé dans une situation d'encombrement au niveau du personnel, ce qui a nécessité des espaces supplémentaires, trouvés à la ferme GOLAY dans les locaux associatifs. Ainsi, les associations ont été placées à la villa BOCCARD.

Les contrôles effectués par les services Techniques ont révélé le mauvais état de la toiture ainsi que la désuétude du système de chauffage. A cet effet, la DA 218 – 17.04 a pour objet la réfection en urgence de la toiture de la villa ainsi que le remplacement de la chaudière qui est arrivée en fin de vie et n'est plus aux normes. M. CONCONI précise que la seule intervention effectuée pour l'instant a été la rénovation des vitrages (liée à la DA sur la rénovation des vitrages de certains bâtiments communaux) pendant que La Ciguë occupait les locaux. Il indique que La Ciguë, selon la convention la liant à la Ville de Vernier, s'occupe des aménagements, alors que la Ville de Vernier se charge de la remise en état. Lorsque les locaux ont été vidés, il n'était pas possible de les laisser tels quels à de nouvelles associations. Environ CHF 30'000.00 ont été investis pour repeindre et refaire l'intérieur. La zone de cuisine est en phase d'être terminée et est entièrement réalisée par le service des Équipements.

M. CONCONI indique que les premiers travaux envisagés ont été estimés de CHF 25'000.00 à CHF 30'000.00 pour une intervention sérieuse, mais sans rénovation complète de la toiture. Ici, et au vu de l'état, il est proposé de refaire correctement le tout et de poser une isolation sur la toiture. Le budget prévoit aussi la peinture des éléments de berceau de toiture et de sous toiture.

L'intérieur du bâtiment est bien aménagé et la cave très ventilée, M. CONCONI précise que les travaux incluent le montage d'un échafaudage, le démontage de l'existant (de la toiture à la sous toiture), la réparation de la sous toiture, la pose d'une isolation thermique, la peinture des éléments de charpente, et l'aménagement extérieur pour le parc public (table de pique-nique).

Synthèse de la discussion

La Présidente (PLR) aimerait connaître la superficie de la maison, et si le terrain sera clôturé.

M. ROCHAT informe que le Conseil administratif a pris les choses les unes après les autres, et évaluera également, dans le fonctionnement avec les associations, les différentes propositions (plantages ou autres), afin de ne pas rester sur une seule possibilité. M. CONCONI précise que la surface exploitable chauffée est de 231 m².

A la question de la Présidente (PLR) concernant le comparatif entre la réparation et la rénovation, M. CONCONI indique que l'estimatif pour la réparation allait de CHF 25'000.00 à CHF 30'000.00 pour les chenaux, l'enlèvement des tuiles et leur remplacement, le changement de quelques liteaux et la repose du tout sans isolation ni réfection des éléments de charpente et peinture. Cette réparation représentait alors une intervention plutôt cosmétique. Ici, la pose d'une isolation est justifiée au vu de l'état du bâtiment et du changement de chaudière, et afin d'amener une isolation thermique. L'investissement est intéressant, notamment au vu du prix de l'échafaudage.

Un commissaire (PS) demande si le type de toiture en ardoise est maintenu, et M. CONCONI répond qu'actuellement le toit est en partie en tuiles et en partie en ardoises, et que l'intégralité de la couverture sera réalisée en tuiles mécaniques.

Un commissaire (MCG) demande quelles étaient les conditions d'occupation des locaux pour La Cigüe entre 2013 et 2016, si la commune facturait un loyer à l'association et si cette dernière encaissait une participation des étudiants pour les loger. M. CONCONI dit que seul le chauffage était facturé. Il ajoute que le bâtiment a été remis de manière gracieuse, qu'aucun loyer n'a été perçu, et qu'il n'y avait pas de frais non plus.

M. ROCHAT informe que La Cigüe perçoit des loyers, particulièrement bas ici, car ils couvraient les frais liés à la maison et ceux liés à la coopérative. La commune s'en est tenue à cela, et n'avait pas l'intention de faire du rendement sur du logement d'étudiants dans cette maison. Une convention a été mise en place avec La Cigüe, qui se gère, et garantit l'évacuation des locaux dans les trois mois consécutifs à la demande de la commune.

Un commissaire (PDC-PBD-VL) demande si les murs extérieurs doivent être rénovés. M. CONCONI explique que le bâtiment est très sain, que le niveau de la dalle est légèrement au-dessus du sol fini, et qu'ainsi l'espace en sous-sol est ventilé. Il n'y a quasiment aucun problème d'humidité, ce qui est fort positif pour l'état sanitaire des maçonneries.

A la question d'un commissaire (PS) concernant la récupération et réutilisation des tuiles, M. CONCONI dit qu'elles partent à la décharge. Certaines ont plus d'un siècle, mais ne sont plus récupérables ni utilisables.

Mme ROSSIER-ITEN, responsable des Énergies, explique que, au niveau de l'électricité, nombre de travaux sont à engager. L'estimation de CHF 14'000.00 regroupe les tableaux électriques à changer (actuellement 6 Ampères, pour passer à 13 Ampères), et les câbles et les appareillages à changer. De plus, l'installation n'est pas aux normes et nécessite la pose de disjoncteurs automatiques. Les travaux d'électricité sont donc effectués dans le but d'augmenter la puissance électrique et la sécurité des choses et des personnes.

Concernant les chaudières, Mme ROSSIER-ITEN, rappelle que l'actuelle est à mazout et est arrivée en fin de vie. Elle est tombée en panne et tiendra la fin de la saison grâce à des pièces de récupération, mais ne tiendra pas la saison prochaine. L'urgence d'en changer correspond au besoin de mise aux normes. La DA 218 - 17.04 propose à cet effet trois variantes : le changement pour une autre chaudière à mazout à condensation, une PAC air-eau ou une PAC géothermie.

Mme ROSSIER-ITEN précise que le CAD ne passe pas par ce cheminement et qu'il n'y pas la possibilité de mettre du gaz. Elle informe que la Ville de Vernier vient de redéposer son dossier de renouvellement du label Gold Cité de l'énergie, par lequel Vernier s'engage à réduire sa consommation d'énergie et ses chaudières à énergies fossiles. Elle ajoute qu'en rapport à l'état initial, et tenant compte de l'isolation de la toiture et du changement de fenêtres, le changement sera probant, même avec une nouvelle chaudière à mazout à condensation. Elle propose un tableau regroupant les différentes économies d'énergies selon les modèles choisis (du plus performant au moins performant) et qui se résume comme suit :

Type	Economie d'énergie par rapport à la situation initiale	Coûts travaux HT
PAC géothermie	35'497 KWh/an	87'000.00
PAC air-eau	33'372 KWh/an	51'000.00
Chaudière à mazout (à condensation)	16'000 KWh/an	20'000.00

Mme ROSSIER-ITEN relève que le choix de la PAC géothermie fonctionne pour trois-quarts aux énergies renouvelables, et pour un quart à l'électricité, mais que tenant compte des contrats avec SIG (Vitale vert), cela sera à 100% au renouvelable local, contrairement à une consommation actuelle complètement fossile. Mme ROSSIER-ITEN précise encore que les coûts de la PAC géothermie sont surtout dus aux sondes nécessaires. La PAC géothermie est privilégiée non seulement par souci d'économie d'énergie, mais aussi en rapport au bruit pour le voisinage, bien qu'il y ait la place au sous-sol pour une PAC air-eau et qu'un grand effort ait été réalisé par les constructeurs au niveau du bruit émis par les pompes à chaleur.

Mme ROSSIER-ITEN propose un tableau comparatif des coûts sur 30 ans, entre la PAC air-eau et la géothermie, du point de vue des énergies, mais aussi de l'entretien et du renouvellement d'appareils, sachant que les constructeurs garantissent une durée de vie de quinze ans. Mme ROSSIER-ITEN tient compte également du fait que tout n'est pas à changer durant les trente ans pour la géothermie, et de la différence de coûts en termes d'énergie. Elle indique que la PAC air-eau sera moins efficace au niveau énergies et coûtera davantage au niveau des renouvellements d'appareillages, mais l'ensemble des coûts revient à une différence d'environ CHF 24'000.00 sur trente ans. L'investissement de CHF 51'000.00 pour la PAC air-eau ajouté à la différence de coûts d'entretien de CHF 24'000.00 revient moins cher que l'investissement seul de la PAC géothermie. Un choix est donc à faire ici entre coût, et économie d'énergie. M. ROCHAT dit que le Conseil administratif s'est posé cette question, et ce qui en ressort est qu'entre une économie d'argent ou d'énergie le choix s'est porté sur la question environnementale, portant la PAC géothermie dans le texte de la DA 218 – 17.04 pour un total de CHF 230'400.00, bien qu'il ait semblé juste d'en proposer les variantes aux commissaires.

Après échanges et discussions autour des différentes économies d'énergies selon les modèles choisis, et compte tenu des réponses aux questions soulevées par les commissaires concernant notamment, la possibilité de subventions de la rénovation de la toiture, la PAC de la géothermie, la rentabilité des panneaux solaires, la différence entre la PAC air-air et la géothermie, la possible subvention de la géothermie par les SIG via le programme Eco21, les éventuels problèmes de radiateurs classiques, la profondeur des sondes géothermiques, la prévision électrique ; les commissaires préfèrent la vision à long terme en faveur de l'environnement, notamment pour une cohérence de ce qui a déjà été voté dernièrement dans le sens d'un développement durable des économies d'énergie.

Vote

Soumise au vote des commissaires, la **DA 218 – 17.04, Remplacement de la chaudière, du tableau électrique, et rénovation, isolation de la toiture de la villa sise 21 chemin des Coudriers**, incluant une PAC géothermie pour un montant total de CHF 230'400.00, est **acceptée à l'unanimité par 11 OUI (4 SOC., 1 VERT, 1 PLR, 1 PDC-PBD-VL, 4 MCG).**