

## PPE BALCONS DES FONTAINES - NYON (600)

### *Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 27 janvier 2025 à 17h00*

*dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon*

#### Ordre du jour

#### Majorités requises

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Constitution du bureau  | Simple |
| 2. Présentation de l'offre Thermorésé (cf. annexe 2)                                     |        |
| 3. Décision concernant le raccordement de la PPE aux réseaux à distance                  | Double |
| 4. Déc. conc. réalisation étude et chiffrage pour rénovation de l'immeuble (cf. an. 3)   | Simple |
| 5. Décision concernant l'installation d'une caméra dans le local poubelle (cf. annexe 4) | Double |
| 6. Divers  |        |

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h25 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre RECOMMANDÉE, datée du 15 janvier 2025.

M. Flament constate que 60 copropriétaires sur 77 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 796.000/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

#### **1. Constitution du bureau**

Président/Secrétaire : M. Flament

#### **2. Présentation de l'offre Thermorésé (cf. annexe 2)**

L'administrateur rappelle qu'au cours de l'assemblée générale ordinaire du 5 novembre 2024, les propriétaires ont porté un intérêt sur la proposition des Services Industriels de Nyon concernant le raccordement de la PPE au chauffage à distance et souhaitaient obtenir des informations complémentaires.

Il a donc été décidé de convoquer une assemblée générale extraordinaire spécifiquement sur ce sujet. Profitant de cette séance, la rénovation de l'immeuble est également à la discussion.

L'administrateur présente M. Xavier Carron, responsable technico-commercial de thermorésé Nyon qui participera à cette rencontre.

M. Carron présente le plan de déploiement du réseau de chauffage à distance et souligne que 17 bâtiments sont déjà raccordés. La PPE pourrait bénéficier d'un raccordement au cours du 2ème semestre 2028, les travaux de fouille pouvant être exécutés dès 2027.

M. Carron explique que la production d'eau chaude est issue d'énergies renouvelables locales, à savoir des plaquettes forestières de la région. Énergie complétée par du gaz lors des fortes demandes. Dans le futur, le réseau pourrait être relié à de la géothermie ou d'autres sources d'énergie.

La conduite principale distribuera l'eau chaude directement dans un échangeur installé en chaufferie. Cet échangeur remplacera la chaudière et le PPE conservera uniquement son réseau secondaire (circulation).

M. Carron explique que les avantages principaux du raccordement au chauffage à distance sont une alimentation constante durant la période de chauffage, un service de maintenance et de surveillance assuré 24/24h et 7 jours/7, la suppression de la taxe CO2 et une stabilité sur le coup de l'énergie (prix indexé par rapport à l'augmentation du coût de la vie).

La PPE ne supporte plus les coûts d'entretien et de renouvellement de la chaudière. L'entretien du réseau est assuré par thermorésô Nyon jusqu'à la sortie de l'échangeur. Le boiler actuel sera conservé et entretenu par la PPE.

L'administrateur explique que la PPE possède deux chaufferies alimentant respectivement les entrées 3, 5A, 5B et 5C, 5D et 7.

Les coûts du raccordement au chauffage à distance et de l'énergie étaient joints à la convocation et sont détaillés ci-dessous :

- Forfait de raccordement CHF 210'000.-
- Subventions CHF 59'600.-
- Forfait annuel CHF 62'040.-
- Prix de l'énergie CHF 129'875.-
- Chauffagiste pour adaptation CAD CHF 46'062.-

Le contrat thermorésô est souscrit pour une durée de 25 ans.

Le tableau comparatif établi par M. Carron et joint à la convocation indique que le coût annuel est estimé à CHF 191'915.- avec le système du chauffage à distance contre CHF 168'680.- actuellement. L'estimation de la différence du coût annuel est de CHF 23'235.- soit CHF 23.90 par appartement.

M. Carron souligne que le raccordement au chauffage à distance permettrait de répondre aux potentielles nouvelles exigences légales au vu de la loi sur les énergies fossiles dont l'utilisation pourrait être interdite dès le 1er janvier 2026 lors d'une rénovation de chaufferie.

L'administrateur souligne la forte probabilité que le canton de Vaud suive le canton de Genève et interdise les énergies fossiles dès l'application de la loi sur l'énergie dont l'ensemble des dispositions n'est pas connu à ce jour.

La présentation de M. Carron projeté sur écran sera jointe au procès-verbal.

La discussion s'ouvre entre les propriétaires et M. Carron.

Les copropriétaires sont surpris du coût de forfait annuel de CHF 62'040 qui le considèrent très élevé. M. Carron explique que ce forfait est basé sur la puissance d'énergie à fournir à la PPE. Il prend en compte également le coût d'entretien du réseau, des installations. Ce forfait est également indexé comme le prix du kWh, à la hausse ou à la baisse.

L'utilisation du gaz s'avère également surprenante étant donné la possible interdiction de l'énergie fossile. Cette utilisation est ponctuelle en cas de fortes demandes, l'utilisation des plaquettes de bois étant à hauteur de 85%. La mise en place d'une nouvelle technologie par Thermorésô n'aura pas d'impact financier sur le coût du forfait annuel.

Thermorésô a déjà vendu 2/3 de la puissance et explique aux copropriétaires que la PPE a une année pour prendre une décision.

L'assemblée remercie M. Carron pour sa présentation et quitte la salle.

La discussion se poursuit entre les copropriétaires qui souhaiteraient obtenir le même tableau comparatif des coûts mais avec des pompes à chaleur permettant ainsi une prise de décision plus facile. Il est également demandé de faire chiffrer les remplacements des chaudières actuelles par des chaudières gaz, solution encore possible. M. Flament propose d'inclure cette étude avec la rénovation de l'immeuble qui sera discuté au point suivant.

### **3. Décision concernant le raccordement de la PPE aux réseaux à distance**

Vu les discussions tenues au point précédents, l'assemblée générale décide à la double majorité, 17 votes pour représentant 214 millièmes, 36 votes contre représentant 497 millièmes, 7 votes par abstention représentant 85 millièmes, de ne pas souscrire au chauffage à distance, mais souhaite avoir des offres comparatives avec les différentes solutions possibles.

Ce point sera donc discuté à nouveau lors d'une prochaine assemblée générale.

### **4. Déc. conc. réalisation étude et chiffrage pour rénovation de l'immeuble (cf. an. 3)**

M. Flament explique que ces dernières années, des dommages liés à l'enveloppe du bâtiment sont en forte augmentation.

Les problèmes d'étanchéité de la toiture et des terrasses des attiques ainsi que les infiltrations d'eau par les façades sont les principales causes des dommages connus dans les logements.

L'administrateur présente deux offres :  
- IDDT SA s'élevant à CHF 33'316.42.- TTC  
- 3BM3 s'élevant à CHF 24'817.60.-TTC

Selon les échanges du point précédent, il est primordial de connaître le coût de la rénovation de la toiture dans l'éventualité d'installer des pompes à chaleur. Une telle installation ne peut se faire sur une toiture de plus de 20 ans qui présente des signes de vétusté.

L'administrateur propose de voter un budget complémentaire à celui proposé pour la réalisation d'une étude comparative entre les différentes solutions chaudières gaz, chauffage à distance, pompes à chaleur.

**Après discussion, les copropriétaires décident à la majorité, 55 votes pour, 2 votes contre et 3 votes par abstention, de réaliser l'étude et le chiffrage de la rénovation de l'immeuble ainsi que l'étude pour le chauffage. L'offre du cabinet d'architecte 3BM3 est retenue, l'administrateur sollicitera un cabinet d'ingénieur thermicien indépendant pour l'étude du chauffage.**

**Pour ce faire un budget de CHF 40'000.-HT est approuvé dont la dépense sera financée par un prélèvement au fonds de rénovation.**

**L'administrateur informe l'assemblée qu'il convoquera une assemblée générale extraordinaire en juin si les études sont terminées.**

### **5. Décision concernant l'installation d'une caméra dans le local poubelle (cf. annexe 4)**

Lors de la dernière assemblée générale, les propriétaires ont souligné la problématique des encombrants dans le local poubelle. Malgré des recherches, les auteurs de ces dépôts ne sont jamais identifiés. Par conséquent, la dépense pour le retrait des encombrants est à la charge de la PPE. L'administrateur avait proposé d'installer une caméra devant le local poubelle.

L'offre annexée à la convocation pour cette installation s'élève à CHF 1'559.-TTC

**Après discussion, les copropriétaires décident à la double majorité, d'installer une caméra devant le local poubelle, 48 votes pour représentant 656 millièmes, 5 votes contre représentant 52 millièmes, 7 votes par abstentions représentant 88 millièmes.**

### **6. Divers**

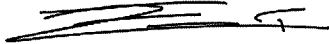
Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 19h40.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

Nyon, le 6 février 2025/GF.

**Le(a) Président(e)**



Guillaume Flament

# thermorésô

Nyon

Chauffage à distance,  
l'énergie de notre région



SI  
NO.N

# PLAN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL THÔ



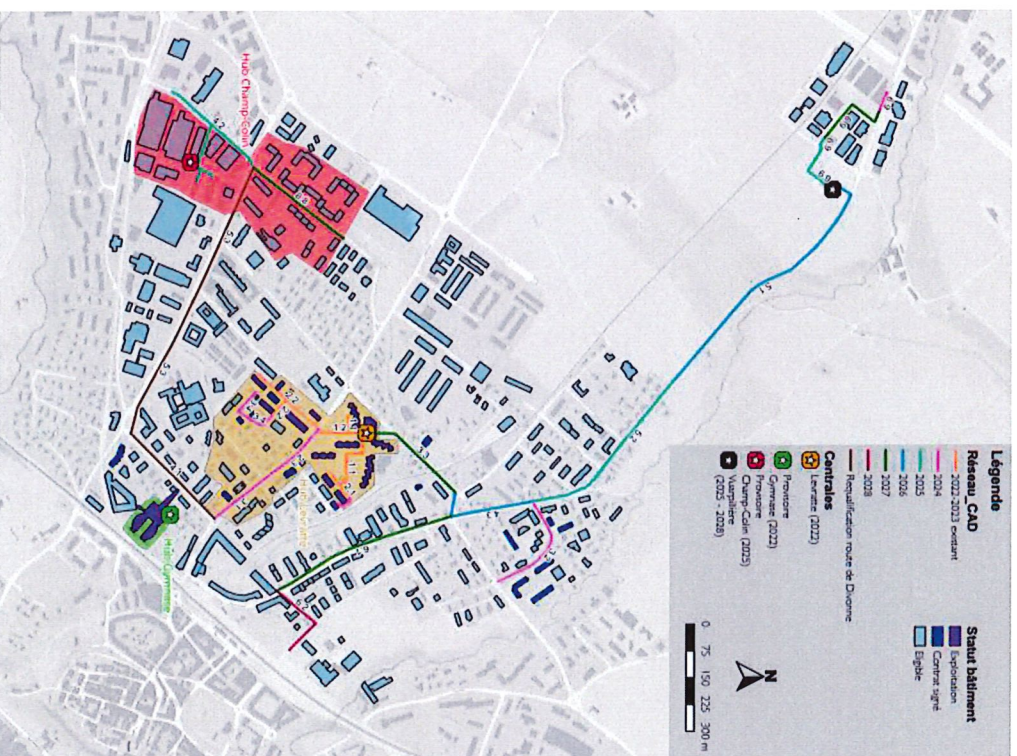
Chiffres fin 2024

17 immeubles raccordés

500 logements chauffés

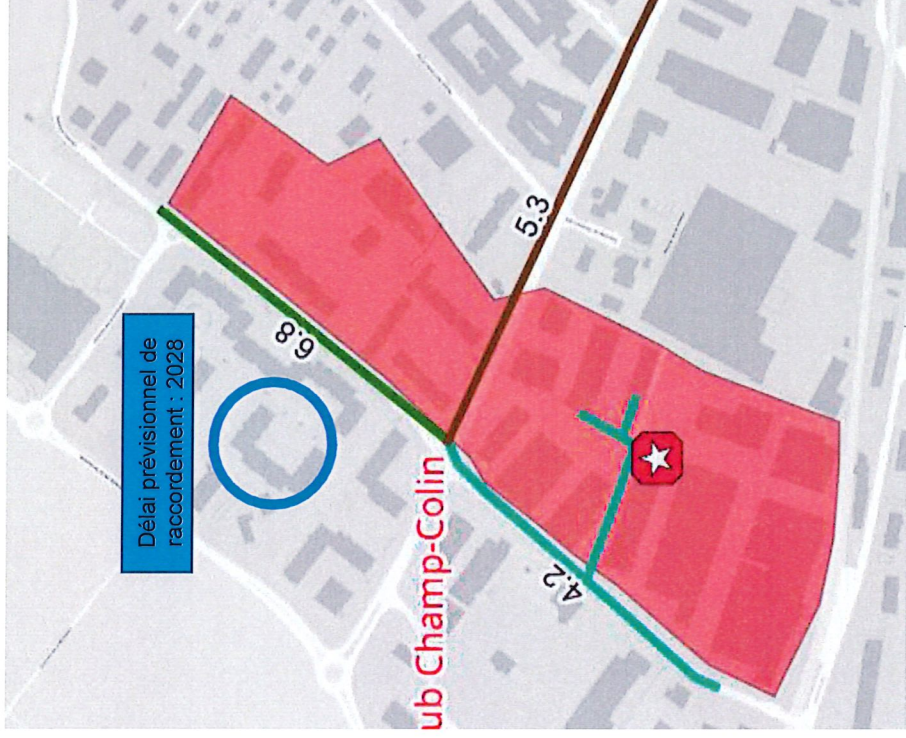
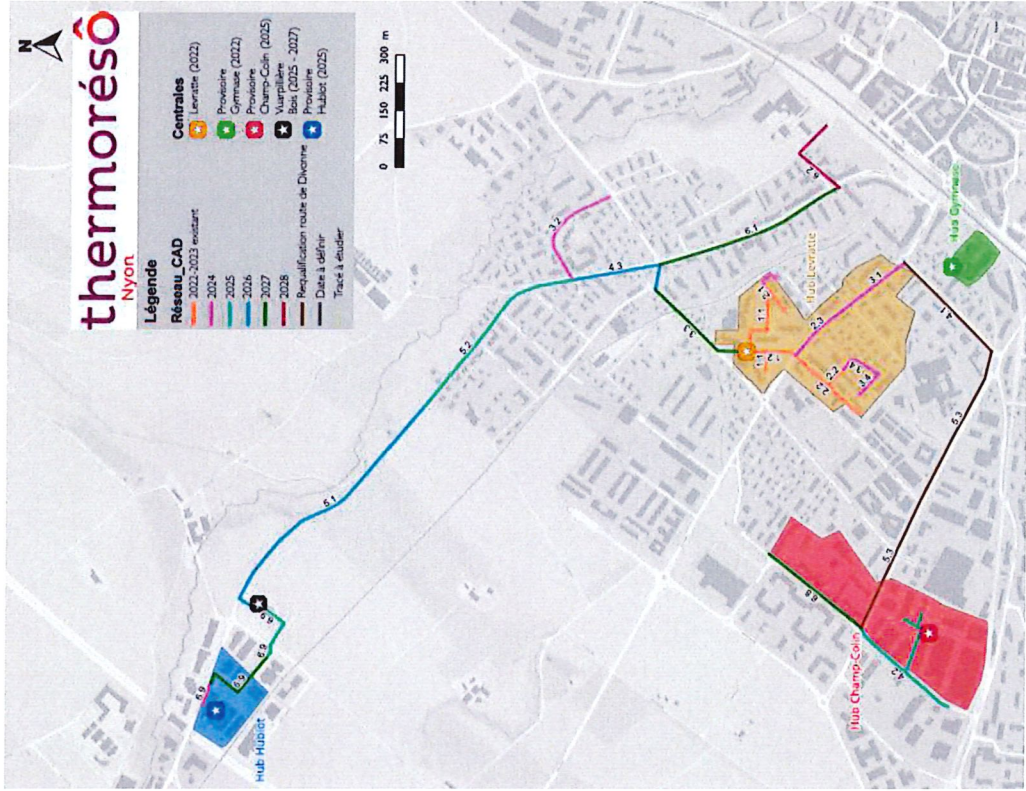
6'300 000 kWh fournis

3'100 mètres de conduites posées



# PLAN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL THÔ

SI  
Nyon



# VISION ET OBJECTIFS DU CHAUFFAGE À DISTANCE



Mettre en œuvre les infrastructures nécessaires à la **décarbonation rapide et massive** de l'énergie thermique à Nyon

Offrir aux propriétaires des bâtiments existants et des nouveaux bâtiments une **solution simple, majoritairement renouvelable et locale.**

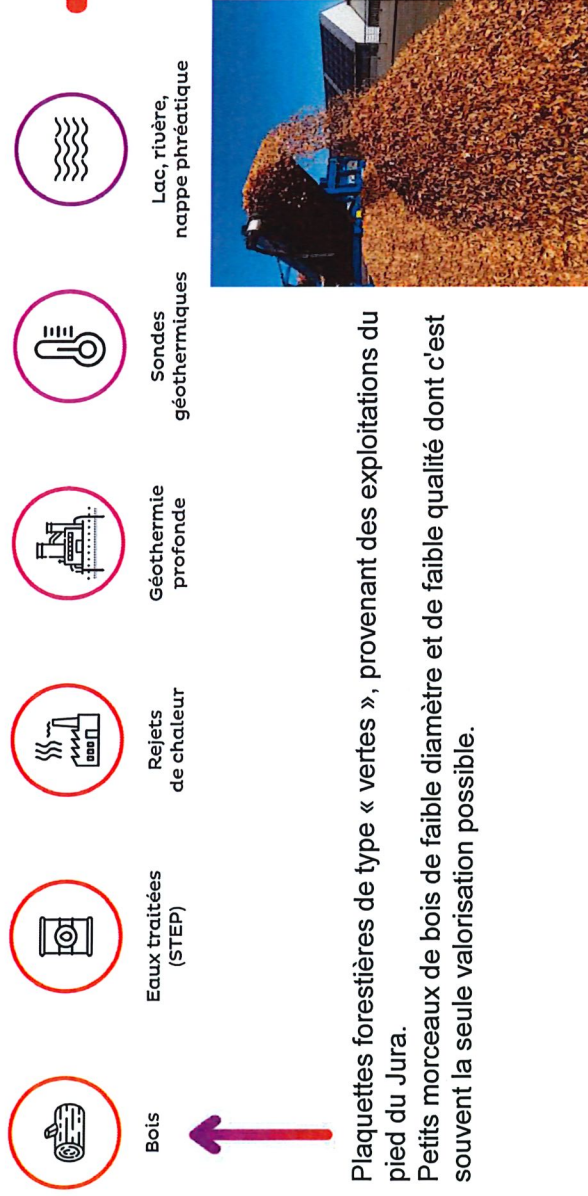
Au démarrage, des plaquettes forestières de la région seront la principale source de chaleur. Par la suite, la géothermie et de nouveaux développements liés à l'hydrothermie viendront compléter le bois.

# FONCTIONNEMENT DU CHAUFFAGE À DISTANCE

SI

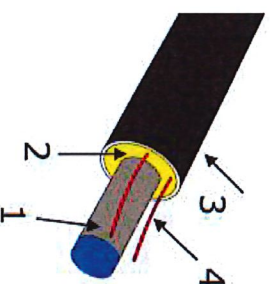
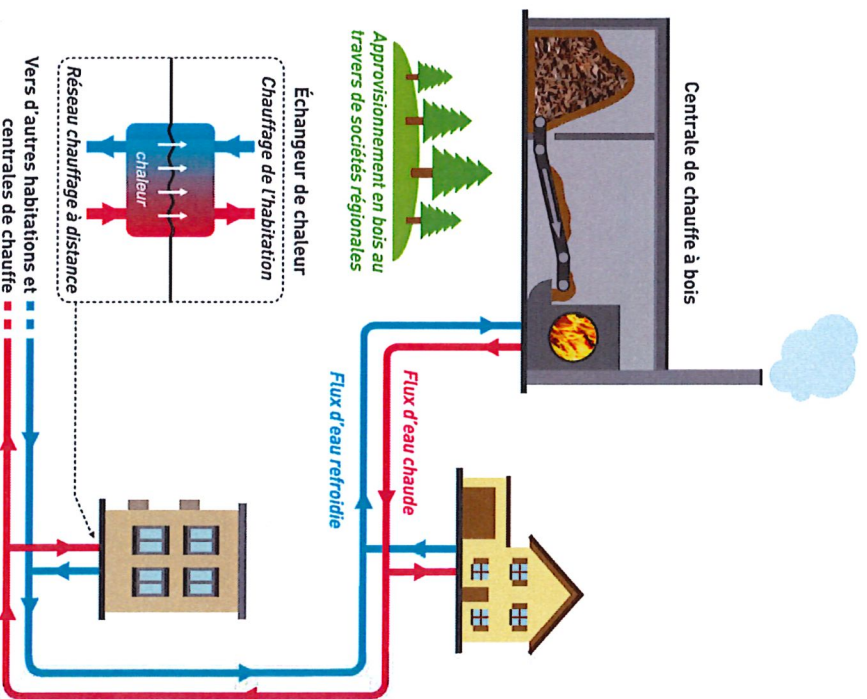
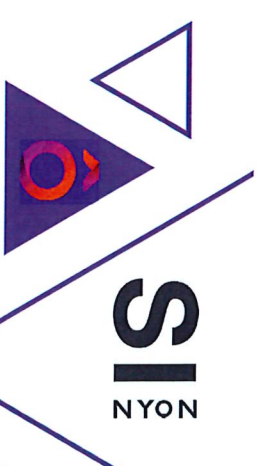
NOYON

- ▽ Solution centralisée
- ▽ Multiples solutions adaptées à vos besoins
- ▽ Possibilité de mixer les énergies
- ▽ Technologies efficaces
- ▽ Exploitation industrielle
- ▽ Réduction importante des émissions CO<sub>2</sub>



Plaquettes forestières de type « vertes », provenant des exploitations du pied du Jura.  
Petits morceaux de bois de faible diamètre et de faible qualité dont c'est souvent la seule valorisation possible.

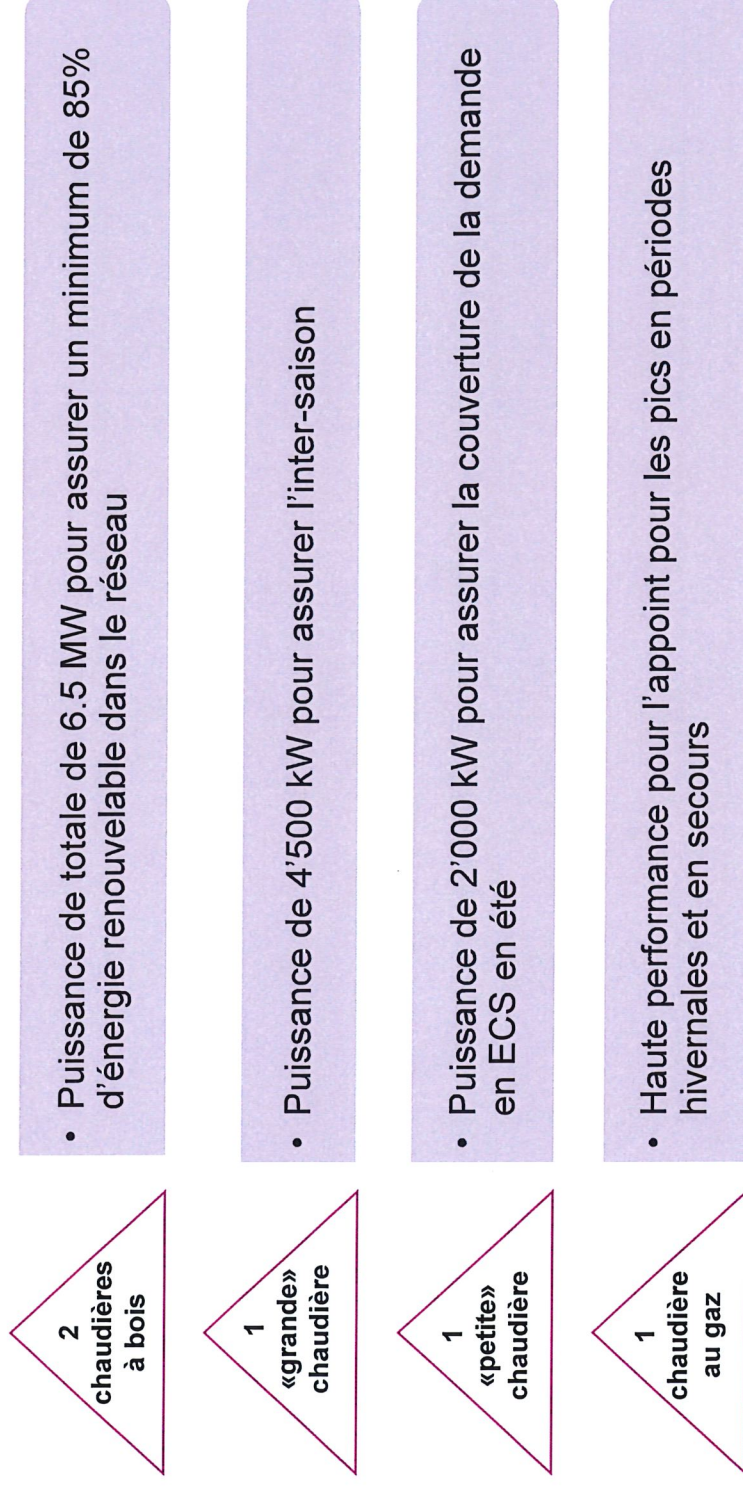
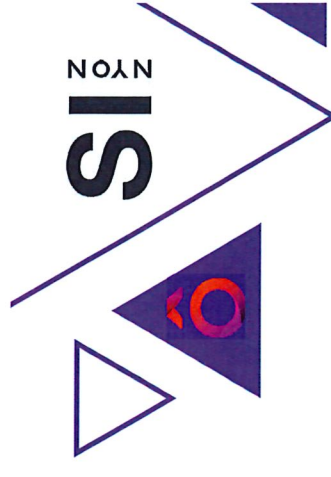
# FONCTIONNEMENT DU CHAUFFAGE À DISTANCE



1. Tube caloporteur en acier
2. Isolation en mousse polyuréthane
3. Enveloppe extérieure en polyéthylène (PE-HD)
4. Fils de cuivres pour la surveillance (système de détection de fuites)

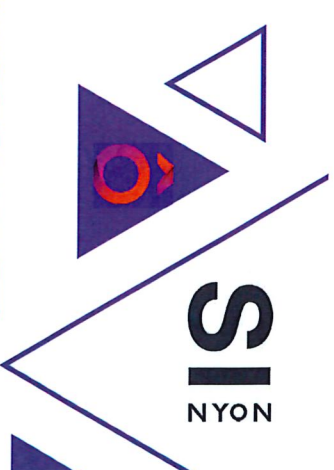


# LE PROJET DE LA CENTRALE DE CHAUFFAGE



▽ Le système dans son ensemble: production et distribution, ainsi que le bâtiment répondront aux standards énergétiques et environnementaux les plus exigeants

# POURQUOI LE CHAUFFAGE AU BOIS EST-IL NEUTRE EN CO2 ?



**La combustion du bois génère autant de CO2 que l'arbre en a absorbé au cours de sa croissance.**

**Le chauffage au bois est un cycle naturel**

Contrairement aux combustibles fossiles comme le gaz et le mazout, le bois reste neutre en CO2 lors de sa combustion.

Pour pousser, le bois nécessite de l'eau, du soleil et du dioxyde de carbone (CO2). Le dioxyde de carbone est alors emmagasiné dans l'arbre. Lors de la combustion, le bois nous livre de l'énergie sous forme de chaleur; le CO2 est alors libéré et retourne dans l'atmosphère.

Le CO2 ainsi généré correspond précisément au CO2 absorbé par l'arbre au cours de sa croissance. L'absorption et la restitution s'équilibrent. Voilà pourquoi le chauffage au bois est neutre en CO2.

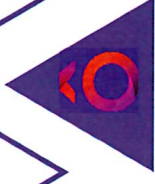
Lorsque le bois n'est pas brûlé et qu'il se décompose en forêt, le CO2 absorbé est également relâché dans l'atmosphère, mais évidemment plus lentement. En revanche, le



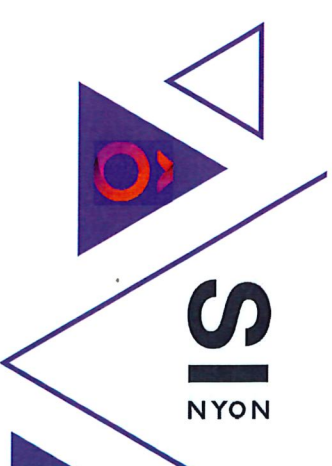
# APERÇU DE LA CENTRALE DE LA VUARPILLIÈRE

SI

NOYON



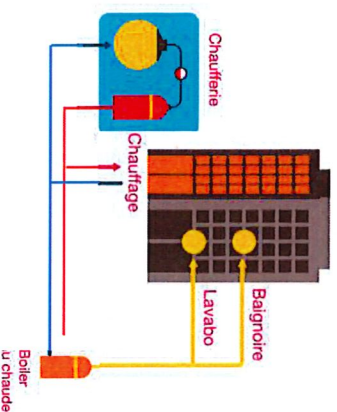
# FONCTIONNEMENT DU CHAUFFAGE À DISTANCE DANS L'IMMEUBLE



## Avant

### Solution traditionnelle (gaz-mazout)

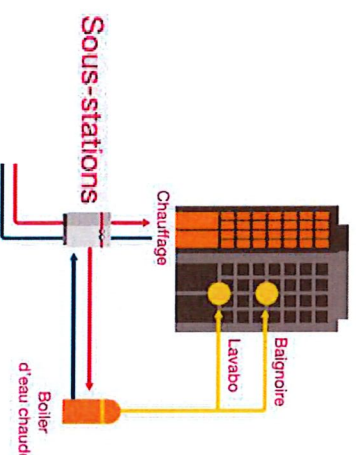
Vous êtes propriétaire de l'installation. Vous en assumez les frais d'entretien. Le rendement de la chaudière tendant à diminuer, la surconsommation de combustible impacte vos charges à la hausse.



## Après

### Solution thermorésô (chauffage à distance)

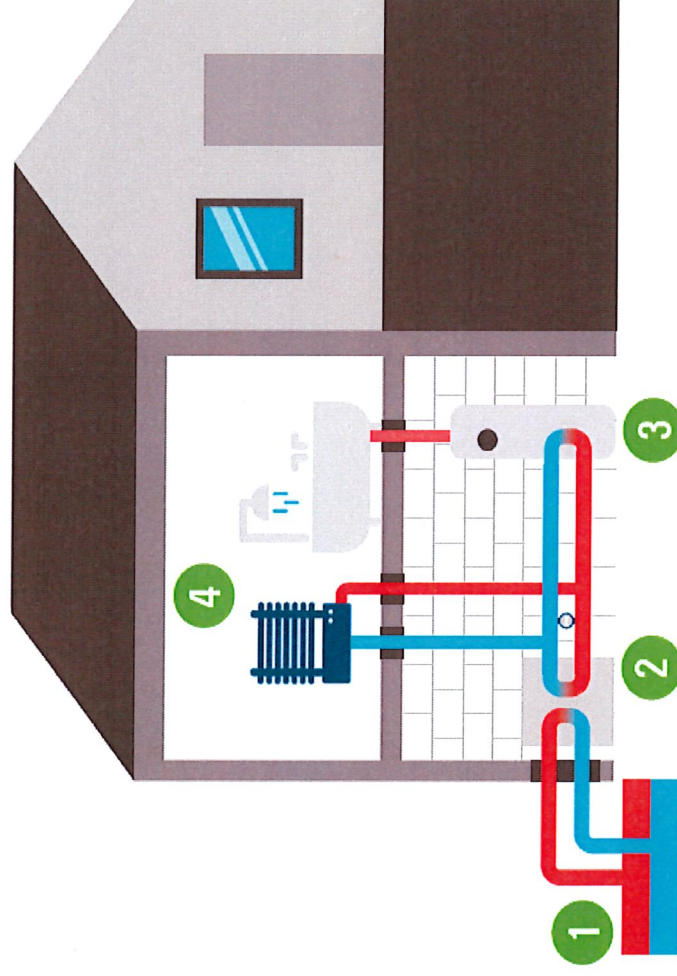
Le réseau et l'échangeur sont propriété de thermorésô Nyon qui en assure l'entretien jusqu'à la sortie de l'échangeur. Les pertes quasi-inexistantes font que vous ne payez que votre consommation réelle.



# RACCORDEMENT PRIMAIRE ET SECONDAIRE

SI

NOYON



1. thermoréseau

2. échangeur à plaques

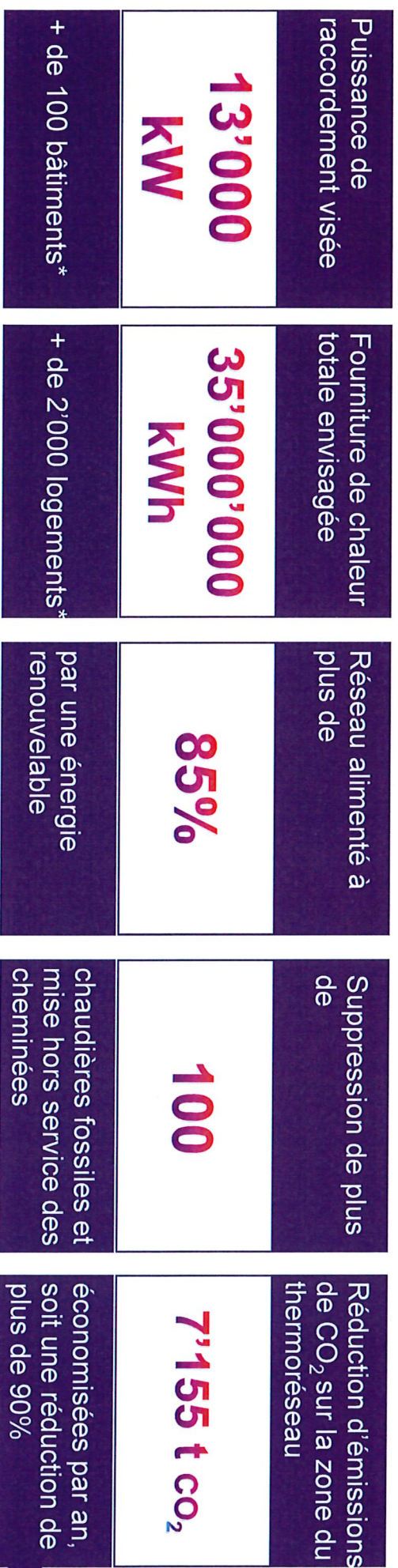
3. boiler

4. radiateur

# LE CHAUFFAGE À DISTANCE

L'énergie de notre  
région

## Quelques données

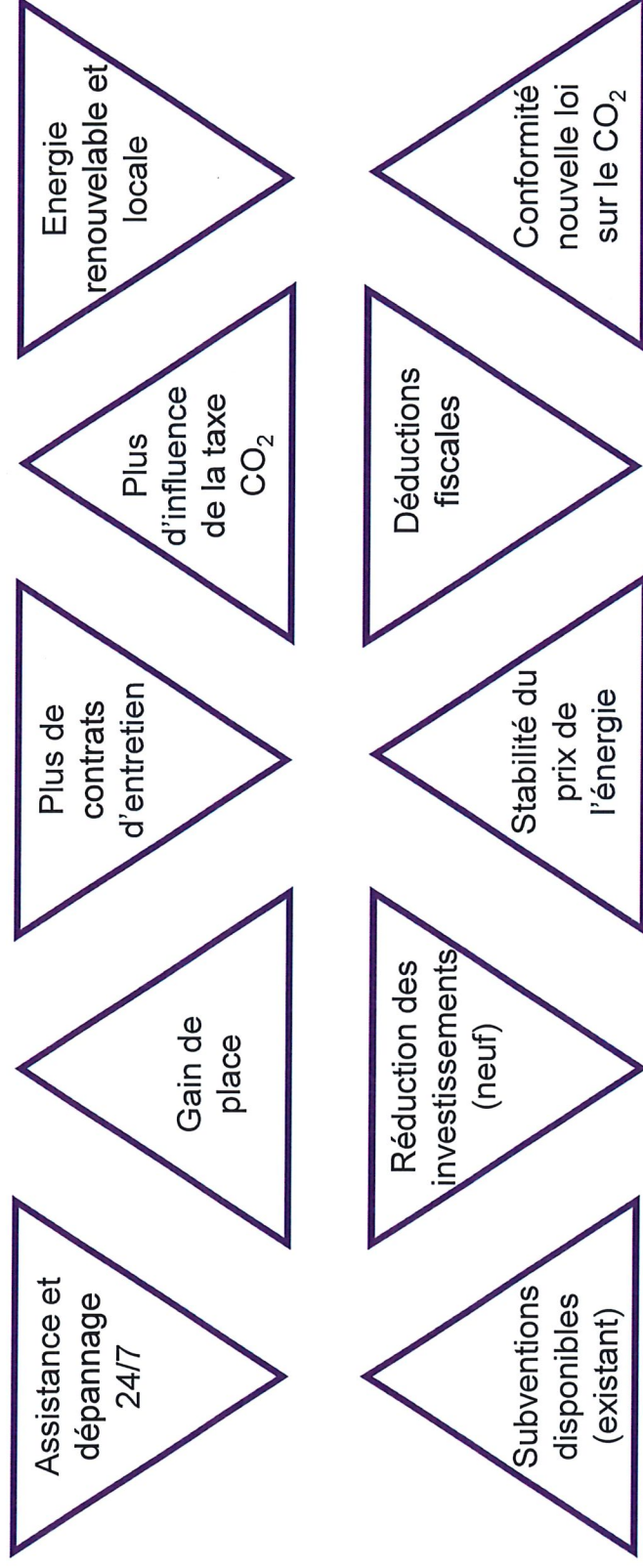


\*En considérant des logements moyens de 100 m<sup>2</sup> construits dans les années 1980.

# UNE SOLUTION AVEC DE NOMBREUX AVANTAGES

SI

NOYON



# INVESTISSEMENT CÔÛTS UNIQUES



## ➤ **Coût unique « Le forfait de raccordement »**

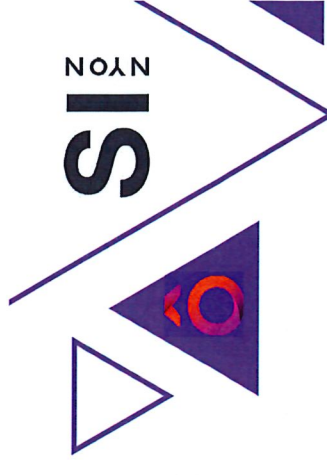
La contribution de raccordement correspond aux frais spécifiques dédiés au raccordement du bâtiment (travaux de génie civil, pose des conduites et de la sous-station) et elle est calculée sur la base de la puissance souscrite.

Des subventions accordées par l'Etat de Vaud et la Ville de Nyon sont possibles pour le raccordement à un réseau de chauffage à distance en remplacement d'une chaudière mazout ou gaz et permettent de réduire considérablement l'investissement.

## ➤ **Coût pour les adaptations du réseau secondaire (offre du chauffagiste)**

- Démantèlement de chaudière gaz ou mazout (mise hors service de découpe de la citerne à mazout)
- Adaptation du réseau hydraulique raccordée sur notre SST
- Création d'un groupe de départ pour le chauffage et l'ECS (eau chaude sanitaire)
- Adaptation du chauffe-eau existant
- Pose d'un automate pour la régulation du réseau secondaire

# COÛT ANNUEL



## ➤ **Coût annuel « prix de la chaleur »**

Le prix de la chaleur est constitué de deux composantes :

### **A. Forfait annuel de puissance**

Le forfait de puissance correspond à l'utilisation du réseau pour acheminer la chaleur, et il est facturé en fonction de la puissance de raccordement, exprimé en kilowatts (kW)

### **B. Prix de l'énergie pour la quantité d'énergie soutirée**

Le prix de l'énergie correspond à l'énergie calorifique consommée pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, exprimé en kilowattheures (kWh).

# COMPARATIF COÛT 2023-2024 GAZ-CAD IMMEUBLE CHEMIN DU JORAN 3, 5A ET 5B, 5C, 5D, 7

Comparatif coût 2024 GAZ-CAD / Immeuble Chemin du Joran 3, 5A et 5B, 5C, 5D, 7

Décompte GAZ HT (01.07.2023 au 30.06.2024)		Offre Thermoreso CAD Prix HT (01.07.2023 au 30.06.2024)	
Contrat chauffage brûleur	3 422.00 CHF	Forfait de base annuel (500 kW)	62 040.00 CHF
Ramontage		Energie de chauffage (1'046'535) kWh à 0.1241 cts/(kWh)	129 875.00 CHF
Electricité chaufferie estimée	800.00 CHF	Rendement de la sous-station proche de 100%	
Energie de chauffage (1'162'816 kWh)	2 000.00 CHF		
Rendement de la chaudière GAZ à 90%	156 158.00 CHF		
Maintenance	6 300.00 CHF		
<b>Total (coût annuel GAZ)</b>	<b>168 680.00 CHF</b>	<b>Total (coût annuel CAD)</b>	<b>191 915.00 CHF</b>
<b>Estimation de la différence du coût annuel</b>	<b>23 235.00 CHF</b>	<b>Coûts uniques HT</b>	
Nombre total de logements	81	Forfait de raccordement	210 000.00 CHF
<b>Estimation de la différence du coût mensuel par logement</b>	<b>23.90 CHF</b>	Devis chauffagiste pour les adaptations au niveau du chauffage secondaire (estimation)	46 062.00 CHF
		Subventions cantonales et communales (estimation)	-59 600.00 CHF
		<b>Total</b>	<b>196 462.00 CHF</b>

À titre d'information, si l'immeuble est raccordé au réseau de gaz des Services Industriels de Nyon, la suppression de ce raccordement sera à la charge du propriétaire, que le branchement soit actuellement en exploitation ou hors service.

