

PRÉAVIS N° 2022/28

AU CONSEIL COMMUNAL

Mise aux normes de l'ancienne salle de l'Usine à Gaz et de ses annexes

Demande d'un crédit de CHF 697'000.- TTC pour la mise en conformité de la sécurité incendie de l'ancienne salle pour une jauge de 450 personnes et pour l'assainissement énergétique des annexes

Délégué municipal : M. Claude Uldry

1^{re} séance de la commission

Date	Jeudi 17 février 2022 à 19h30
Lieu	Salle des Maquettes, place du Château 3, 3e étage

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ce préavis fait partie intégrante de la feuille de route climatique **Nyon s'engage**, présentée à votre Autorité dans le préavis N° 201/2020. La Municipalité vous invite à l'étudier à la lumière de cette stratégie municipale générale et sous l'angle de l'urgence climatique.

I. Introduction

Le présent préavis fait suite au préavis N° 229/2015 pour la réalisation d'une nouvelle salle de spectacles et l'assainissement acoustique de la salle historique de l'Usine à Gaz. L'inauguration du nouveau site de l'Usine à Gaz le 1^{er} septembre dernier a marqué la fin de ces travaux, pour un ensemble renouvelé, avec une nouvelle équipe à la direction de l'association depuis 2020.

Les travaux du préavis N° 229/2015 dédiés à l'ancienne salle portaient uniquement sur l'enveloppe extérieure du bâtiment, afin de réaliser les conditions d'affaiblissement acoustique imposées par le plan de quartier « Vy-Creuse – Usine à Gaz – Rive », en préalable à la réalisation de la nouvelle salle.

Par ailleurs, une convention quadripartite a été signée en septembre 2020, qui entérine les subventions versées par la Ville de Nyon, la Région de Nyon et l'Etat de Vaud, en fonction d'un plan financier d'exploitation du site global, soit de l'ancienne salle pour une jauge de 450 personnes debout et de la nouvelle salle pour une jauge de 207 personnes assises.

Les jauges sont déterminantes pour les revenus de l'association de l'Usine à Gaz. En effet, elles ont un impact direct sur le type de programmation proposé – notamment en ce qui concerne la notoriété des artistes – ainsi que sur les recettes de bar et de billetterie. De plus, l'établissement du prix de sous-location des salles en est également tributaire.

Or, l'évolution des prescriptions de l'AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie) de 2015 interdit l'exploitation de l'ancienne salle dédiée aux concerts debout, selon la jauge usuelle de 450 personnes qui avait été admise pour le calcul du plan financier.

Aujourd'hui, une première étape de mise à jour des installations de protection incendie a déjà été réalisée et l'ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) a délivré à la Ville une autorisation pour une jauge maximale de 200 personnes pour la salle de spectacle et le foyer.

Il résulte de cette évolution que la convention signée ne pourra être honorée par les exploitants qui ont l'obligation de parvenir à l'équilibre de leurs comptes, les recettes estimées pour le bar et la billetterie ne pouvant être atteintes avec la jauge autorisée.

Au vu de ce qui précède, le présent préavis présente un complément de projet comportant deux volets, qui permettraient d'exploiter de manière optimale l'ancienne salle de l'Usine à Gaz et ses annexes, soit :

- la mise en conformité incendie pour une jauge de 450 personnes ;
- un assainissement thermique des annexes impactées par ces travaux.

2. Description du projet

2.1 Mise en conformité incendie pour une jauge de 450 personnes

Les aménagements décrits ci-après visent à rétablir une jauge de 450 personnes réparties entre la salle de concert et le foyer, soit 400 personnes au maximum dans la salle et 50 personnes dans le foyer.

Sachant qu'il a été notifié par la Division monuments et sites du Canton que le bâtiment est inscrit en note 2 à l'inventaire du recensement architectural, il n'est pas possible de créer de nouvelles sorties de secours ou d'élargir ces dernières.

Afin de remédier à cette contrainte, le projet propose des mesures alternatives basées sur une étude de faisabilité, intégrant un rapport de simulation de désenfumage et un rapport d'évacuation des personnes.

La solution étudiée par les mandataires et validée par l'ECA consiste en un ensemble de mesures réalisables dans notre contexte, soit :

- un nouveau compartimentage de sécurité intégrant la zone du couvert se situant entre l'ancienne salle et les annexes ;
- la création d'escaliers pour une accessibilité permanente aux trois portes de la salle ;
- une extraction de chaleur et de fumée composée de deux ventilateurs placés sous les toitures de la salle et exploitant les ouvertures existantes en demi-lune ;
- un dispositif d'alarme par message sonore ;
- une mise à jour de la signalisation d'évacuation et des extincteurs ;
- une installation de détection d'incendie reliée à la centrale de traitement des alarmes ;
- un agrandissement du bar permettant d'intégrer les réfrigérateurs qui encombrant la voie d'évacuation du foyer.

2.2 Assainissement énergétique des annexes

La réalisation du nouveau compartimentage coupe-feu nécessite le doublage d'une haute paroi métallique délimitant les annexes de l'ancienne salle de spectacles, soit le local de stockage des boissons (51 m²), la salle de répétition et/ou de spectacles (88 m²) et les loges d'artistes (46 m²).

Or, ces travaux questionnent la définition très rudimentaire de ces locaux non isolés, adaptés lors de la rénovation minimaliste de 1995, mais qui ne correspond pas aux standards actuels. Pour mémoire, la nouvelle salle est réalisée selon les critères du label Minergie-ECO.

Au vu de ce qui précède, il a paru très intéressant de profiter des travaux de mise en conformité incendie de la salle pour procéder à l'assainissement énergétique complet de ses annexes, aujourd'hui non isolées.

En effet, si la salle de concert et son foyer nécessitent surtout une bonne ventilation pour éviter la surchauffe, les annexes doivent être chauffées pour une occupation statique.

Par conséquent, le présent préavis intègre également l'isolation de l'enveloppe des annexes (façades et toiture), la pose d'un nouveau réseau de chauffage et une mise à jour des sources lumineuses.

Ces travaux s'inscrivent également dans la démarche de « Nyon s'engage » dont un volet concerne la stratégie d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux.

2.3 Calendrier intentionnel

- | | |
|---|---------------------|
| – Dépôt du préavis au Conseil communal | 7 février 2022 |
| – Octroi du crédit réalisation (vote du Conseil communal) | 2 mai 2022 |
| – Réalisation et mise en service | mi-juin à août 2022 |
| – Exploitation | dès septembre 2022 |

Afin de ne pas perturber l'exploitation, les travaux devront obligatoirement être réalisés entre le 15 juin 2022 et la reprise de la saison culturelle en septembre 2022.

3. Descriptifs techniques

3.1 Descriptif technique de la mise en conformité de sécurité incendie

CFC 2 – Bâtiment

- Mise en œuvre d'échafaudages pour la pose des extracteurs de fumée et des détecteurs ;
- Alimentation électrique du bar ;
- Fourniture et pose de luminaires dans la salle du foyer ;
- Remise en état du réseau électrique existant, mise en conformité OIBT ;
- Travaux de ferblanterie : obturation des événements de ventilation existants, isolation et couverture ;
- Installation d'extraction de fumée et de chaleur ;
- Pose de deux ouvrants en menuiserie dans les deux demi-lunes de la salle 1 pour intégration du système de désenfumage ;
- Mise en conformité de la détection incendie : réalisation de l'ensemble de la détection incendie, pose de boutons poussoirs, d'une signalisation des voies de fuite et d'un éclairage de secours ;
- Marquages au sol des voies de fuite dans le couvert ;
- Modification des portes intérieures métalliques adaptées au concept feu et aux besoins sécuritaires y compris modifications et doublage des portes entre la salle 1 et le couvert ;
- Pose de mains courantes dans les escaliers de fuite ;
- Création d'un accès depuis le parterre de la grande salle vers une voie de fuite dans la grande salle ;
- Menuiserie du bar idem menuiserie existante (panneaux Sperracolor) ;
- Équipements de cuisine, électroménager, serrurerie inox ;
- Raccordements sanitaires des équipements de cuisine ;
- Honoraires architecte, ingénieur CVC – désenfumage, ingénieur de protection incendie et éclairagiste.

CFC 5 – Frais secondaires

- Frais d'octroi du permis de construire et du permis d'habiter ;
- Frais de reproduction ;
- Contrôle OIBT (conformité électrique).

CFC 6 – Divers et imprévus

- Montant de réserve de 10% sur l'ensemble des travaux CFC 2.

3.2 Descriptif technique de l'assainissement énergétique des annexes

CFC 2 – Bâtiment

- Adaptation du réseau électrique existant aux doublages ;
- Fourniture et pose de luminaires dans la salle 0, les loges et le stockage ;
- Installation de nouveaux radiateurs plus efficaces y compris dépose et enlèvements des anciens radiateurs ;
- Adaptation du réseau de distribution du chauffage existant ;
- Travaux d'isolation des murs périphériques et de la toiture, isolation performante et doublages en plaques de plâtre ;
- Préparations des fonds et peintures des doublages et murs intérieurs ;

NYON · PRÉAVIS N° 2022/28 AU CONSEIL COMMUNAL

- Réalisation d'une paroi EI60 entre le couvert et les annexes ;
- Remplacement des portes métalliques des annexes pour des portes EI30, finition idem existants ;
- Remplacement des vitrages simples par des vitrages isolants dans les loges et dans le local de stockage ;
- Pose de tôles en remplacement des vitrages de la salle 0 entre l'annexe et le couvert ;
- Honoraires architecte, ingénieur CVC, ingénieur thermicien et géomètre.

CFC 5 – Frais secondaires

- Frais d'octroi du permis de construire et du permis d'habiter ;
- Frais de reproduction.

CFC 6 – Divers et imprévus

- Montant de réserve de 10% sur l'ensemble des travaux CFC 2.

4. Incidences financières

Les études et travaux impératifs pour la réouverture de l'ancienne salle de l'Usine à Gaz au public pour une jauge de 200 personnes, ainsi que les travaux d'anticipation pour une jauge à 450 personnes, ont déjà été entrepris et imputés pour un montant de CHF 187'000.- sur le préavis N° 216/2020, relatif au crédit-cadre pour l'entretien et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux. Ce montant sera imputé sur le présent préavis en cas d'octroi du crédit par le Conseil communal.

4.1 Mise en conformité de sécurité incendie

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>CHF TTC</i>
2	Bâtiment	362'600
211	Échafaudages	10'000
222	Ferblanterie	30'000
231	Equipements à courant fort	3'000
233	Luminaires	33'000
236	Installations de sécurité	89'400
245	Installation d'extraction de fumée et de chaleur	27'000
251	Appareils sanitaires	7'000
258	Equipements de cuisine	33'000
272	Ouvrages métalliques	12'400
273	Menuiserie en bois	63'500
285	Traitement des surfaces intérieures	1'300
291	Honoraires architecte	32'200
294	Honoraires ingénieur CVC	2'300
298	Honoraires ingénieur sécurité incendie	18'500
5	Frais secondaires	9'400
511	Autorisations, taxes	2'000
524	Reproduction de documents	1'600
598	Contrôle OIBT	5'800
6	Divers et imprévus	36'000
600	Divers et imprévus (env. 10%)	36'000
2, 5 et 6	Coût total de la demande du crédit (TVA 7.7% incluse)	408'000

4.2 Assainissement énergétique des annexes

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>CHF TTC</i>
2	Bâtiment	259'400
231	Equipements à courant fort	3'000
233	Luminaires	15'000
242	Installations de chauffage	18'500
271	Plâtrerie	80'000
272	Ouvrages métalliques	105'000
291	Honoraires architecte	26'300
294	Honoraires ingénieur CVC	9'200
296	Honoraires géomètre	1'000
297	Honoraires ingénieur thermicien	1'400
5	Frais secondaires	3'600
511	Autorisations, taxes	2'000
524	Reproduction de documents	1'600
6	Divers et imprévus	26'000
600	Divers et imprévus (env. 10%)	26'000
2, 5 et 6	Coût total de la demande du crédit (TVA 7.7% incluse)	289'000

4.3 Subventions

L'assainissement de l'enveloppe thermique des bâtiments est encouragé par l'Etat de Vaud dans le cadre de la subvention « Programme bâtiments ». Ainsi, la rénovation de l'enveloppe des annexes de l'ancienne salle permettrait d'obtenir une subvention d'environ CHF 25'000.-.

4.4 Economies

Les économies de chauffage annuelles sur les annexes isolées seraient de l'ordre de 50%, soit d'environ CHF 2'000.- /an.

5. Aspects du développement durable

5.1 Dimension économique

La mise en conformité incendie de la salle dédiée aux concerts debout permet de continuer à l'exploiter avec la jauge habituelle de 450 personnes, en satisfaisant aux nouvelles prescriptions de l'AEAI, ce qui est important pour l'équilibre financier de l'exploitation de l'ancienne salle de l'Usine à Gaz et l'application de la convention quadripartite signée.

L'agrandissement du bar, qui permet d'intégrer les réfrigérateurs nécessaires à son bon fonctionnement, est également décisif pour assurer un service efficace et optimiser les ventes de boissons qui constituent une part importante de recettes.

L'assainissement énergétique des annexes induit une économie d'énergie d'environ 50% sur les locaux concernés.

5.2 Dimension sociale

La jauge de 450 personnes permet aux concerts debout de se tenir dans l'esprit historique des lieux, chers aux habitués de deux générations de Nyonnais-es déjà. Cette particularité fait de l'ancienne salle le complément attendu et naturel de la nouvelle salle de spectacles assis.

5.3 Dimension environnementale

Les travaux d'assainissement sur les annexes s'inscrivent dans la démarche de « Nyon s'engage » dont un volet concerne la stratégie d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux. Ils induiront une économie d'environ 50% sur les factures de chauffage.

6. Conclusion

L'évolution des prescriptions de l'AEAI survenue en 2015 nécessite une importante mise à jour des dispositifs de sécurité incendie de l'ancienne salle de l'Usine à Gaz, non prévue dans le préavis N° 229/2015.

La nécessité de ces travaux a été identifiée après le vote du préavis par le Conseil communal. Ils y sont toutefois étroitement liés, car ils visent à pérenniser l'utilisation de l'ancienne salle, pour la jauge historiquement pratiquée de 450 personnes debout, cohérente avec ce type de manifestations et utile à sa rentabilité.

Cette mise en conformité nous donne l'opportunité de compléter l'assainissement thermique des annexes, déjà impactées de manière importante par lesdits travaux. Cet assainissement thermique est conforme à la politique générale de la Ville en termes de développement durable.

Le présent préavis constitue donc une mise à niveau légale et énergétique de l'ancienne Usine à Gaz n'ayant pu être anticipée lors du précédent préavis.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/28 concernant « Mise aux normes de l'ancienne salle de l'Usine à Gaz et de ses annexes - Demande d'un crédit de CHF 697'000.- TTC pour la mise en conformité de la sécurité incendie de l'ancienne salle pour une jauge de 450 personnes et pour l'assainissement énergétique des annexes »,

ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer un crédit de CHF 697'000.- TTC pour la mise en conformité de la sécurité incendie de l'ancienne salle pour une jauge de 450 personnes et pour l'assainissement énergétique des annexes, sous déduction de la subvention de l'Etat de Vaud ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 décembre 2021 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



La Secrétaire a.i. :

Daniel Rossellat

Marine Paschoud

Annexes

- Fiche d'investissement
- Standard Bâtiments 2011
- Plan

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 2022/28

Mise aux normes de l'ancienne salle de l'Usine à Gaz et de ses annexes

Date: Nyon le

04.01.2022

Demande d'un crédit de CHF 697'000.- TTC pour la mise en conformité de la sécurité incendie et l'assainissement énergétique

Situation des préavis au 04.01.2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total des préavis votés par le Conseil communal	26 344 802	13 472 665	5 252 306	30 968 925	35 018 470	0

Situation des emprunts au 04.01.2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plafond d'emprunt selon préavis N°2021/15	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	380 000 000
Emprunts au 1er janvier	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	281 300 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	50 000 000	26 000 000	8 500 000	-6 200 000	-10 000 000	0
Emprunts fin période/date du jour	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	281 300 000	281 300 000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°2021/15)	30 000 000
Caution activée	-9 229 230
Caution demandée	0
Disponible	20 770 770

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					
		2022	2023	2024	2025	2026	2022-2026
Descriptif/Libellé							
Mise en conformité de la sécurité incendie	408 000	408 000	0	0	0	0	408 000
Assainissement énergétique des annexes	289 000	289 000	0	0	0	0	289 000
Subvention Etat de Vaud	-25 000	-25 000	0	0	0	0	-25 000
Total de l'investissement	672 000	672 000	0	0	0	0	672 000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
30	22 400	
	672 000	

Financement du préavis	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	672 000
Total des besoins en financement	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					
		2022	2023	2024	2025	2026	2022-2026
Coût total d'exploitation		13 440	33 840	33 840	33 840	33 840	148 800
Intérêts en %	2,00%	13 440	13 440	13 440	13 440	13 440	67 200
Economie chauffage		0	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-8 000
Amortissements		0	22 400	22 400	22 400	22 400	89 600
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		13 440	33 840	33 840	33 840	33 840	148 800

Mise aux normes de l'ancienne Usine à Gaz

Travaux de rénovation

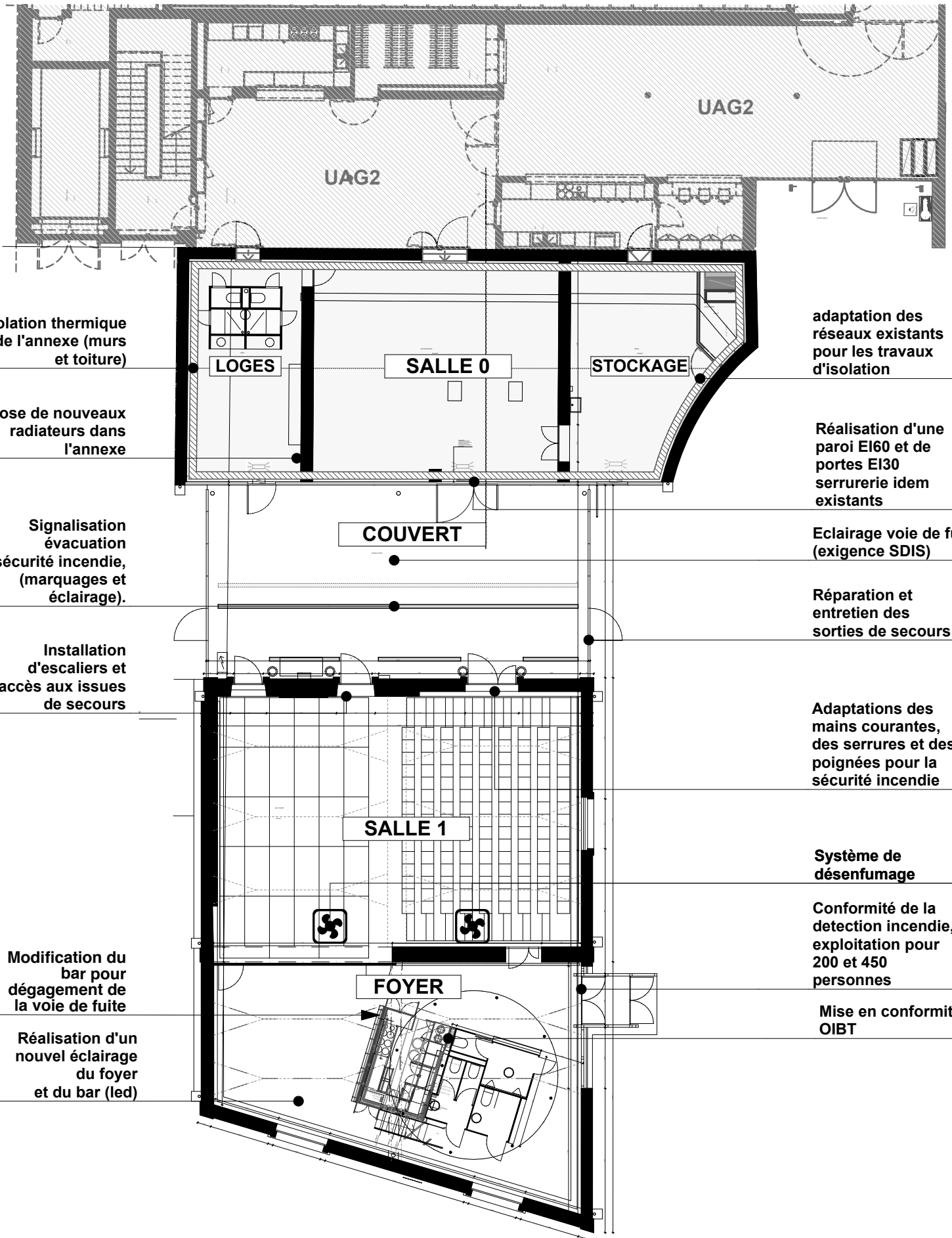
Vérification selon le standard Bâtiments 2011

<i>Thème / Critère</i>	<i>Réalisé oui/non</i>	<i>Commentaire</i>
1 Nouvelles constructions	-	-
2 Constructions existantes	oui	S'agissant d'une rénovation partielle, les éléments concernés atteignent les valeurs U (déperdition de chaleur induite par l'élément) du Programme Bâtiments.
3 Utilisation efficace de l'électricité	oui	Les travaux répondent aux exigences du module MINERGIE Luminaires.
4 Energies renouvelables	-	-
5 Santé et construction durable	-	-
6 Durabilité dans les concours d'architecture et les études	-	-
7 Exploitation	oui	Un bilan énergétique et une optimisation de l'exploitation sera réalisée au cours des deux premières années.

Standard Bâtiments 2011 – Critères

	Thème / Critère
1	Nouvelles constructions
	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE.
++*	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE P.
2	Constructions existantes
	Lors d'importantes rénovations, le standard MINERGIE rénovation est appliqué prioritairement. Les valeurs limites du label MINERGIE rénovation doivent être atteintes, mais on peut renoncer à la ventilation mécanique. Lors de rénovations partielles, les éléments concernés atteignent les valeurs U (déperdition de chaleur induite par l'élément) du Programme Bâtiments.
++*	Le bâtiment rénové atteint le standard MINERGIE pour les nouvelles constructions.
3	Utilisation efficace de l'électricité
	Les nouvelles constructions et les rénovations autres que les habitations répondent aux exigences supplémentaires du module MINERGIE luminaires. La priorité est donnée aux appareils électroménagers et de bureautique très performants (classe A au moins). Pour les grandes constructions autres que d'habitation l'utilisation de l'électricité pour les processus est justifiée et optimisée dès la planification.
4	Energies renouvelables
	Les énergies renouvelables couvrent au moins 40% des besoins de chaleur pour une nouvelle construction et 50% des besoins en chaleur pour l'eau chaude sanitaire pour une construction existante.
++*	L'intégralité des besoins en chaleur est couverte par les énergies renouvelables.
5	Santé et construction durable
	Les nouvelles constructions atteignent le standard MINERGIE-(P) ECO.
++*	L'énergie grise est prise en compte dès la phase de planification
6	Durabilité dans les concours d'architecture et les études
	Outre les questions énergétiques, les autres questions environnementales, y compris la mobilité, ainsi que les aspects sociaux et économiques, sont pris en considération dans les concours d'architecture et les études de projets.
7	Exploitation
	Un contrôle de qualité sera réalisé au cours des deux premières années après la mise en service d'un nouveau bâtiment. Pour un bâtiment existant un bilan énergétique et une optimisation de l'exploitation sera réalisée

* Le signal "++" indique un objectif plus élevé que le standard. La possibilité de l'atteindre est étudiée dans le cadre de chaque projet.



Isolation thermique de l'annexe (murs et toiture)

Pose de nouveaux radiateurs dans l'annexe

Signalisation évacuation sécurité incendie, (marquages et éclairage).

Installation d'escaliers et accès aux issues de secours

Modification du bar pour dégagement de la voie de fuite

Réalisation d'un nouvel éclairage du foyer et du bar (led)

adaptation des réseaux existants pour les travaux d'isolation

Réalisation d'une paroi EI60 et de portes EI30 serrurerie idem existants

Eclairage voie de fuite (exigence SDIS)

Réparation et entretien des sorties de secours

Adaptations des mains courantes, des serrures et des poignées pour la sécurité incendie

Système de désenfumage

Conformité de la détection incendie, exploitation pour 200 et 450 personnes

Mise en conformité OIBT