

PRÉAVIS N° 263

AU CONSEIL COMMUNAL

Parking Bel-Air

Demande d'un crédit de réalisation de CHF 1'180'000.- TTC pour des travaux de mise en conformité et d'entretien, ainsi que pour des aménagements liés à l'exploitation.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I Introduction

I.1 Contexte

Le parking Bel-Air, situé sous la place du même nom, a été construit en 1979. Il comprend 45 places de parc réparties sur deux niveaux. L'accès piétonnier depuis la place Bel-Air se fait par un escalier, abrité par un édicule. Des WC publics se situent au 1^{er} sous-sol.

Simultanément à la construction de ce parking public, et en prolongement de celui-ci, un parking privé de 37 places, propriété de la société SwissLife, a été édifié sous les immeubles sis place Bel-Air 6. L'entrée et la sortie des véhicules, communes aux deux parkings, sont disposées côte à côte sur la rue Neuve.

Mis à part quelques travaux de sécurisation entrepris ces dernières années, le parking n'a fait l'objet d'aucune rénovation et, d'une façon générale, il accuse le poids des années. Cet état de fait est confirmé par le diagnostic EPIQR+, effectué dans le cadre de l'expertise technique systématique des bâtiments communaux (préavis N° 53/2012).

Aujourd'hui le parking ne répond plus aux prescriptions applicables en matière de prévention incendie et, si le diagnostic EPIQR+, effectué en 2013, ne relève aucun défaut structurel important, il recommande toutefois d'effectuer certains travaux de remise en état dans un délai de cinq ans, soit au plus tard d'ici 2018.

I.2 Objectifs

Outre une mise aux normes en matière de prévention incendie, l'objectif est de donner un nouvel aspect à ce parking. Peinture des murs et plafonds, nouveau revêtement de sol, nouvel éclairage, amélioration de la signalétique et du marquage, sont autant d'éléments qui rendront le parking plus accueillant et sécurisant.

Un autre objectif est de confier la gestion du parking, assurée jusqu'ici par Police Nyon Région, à une société privée, sur le modèle des parkings de la Duche, de la Gare ou de Perdttemps. Ceci impliquera la réalisation de certains aménagements spécifiques, tels que l'installation d'un local technique, de barrières, de caisses pour le paiement, de vidéosurveillance, etc.

I.3 Un projet, deux maîtres d'ouvrage

Cet assainissement se fera en étroite collaboration avec le propriétaire de la partie privée, la société SwissLife. Le fait d'exécuter les travaux dans les deux parkings simultanément permettra d'obtenir des prix plus intéressants de la part des entreprises. Le coût des études sera réparti pour moitié entre la Ville de Nyon et SwissLife, alors que le coût des travaux sera réparti au prorata des surfaces respectives de chaque propriétaire.

Le bureau d'architecture Suard-CCHE, de Nyon, a été mandaté, tant par la Ville de Nyon que par la société SwissLife, pour conduire ce projet. Ce bureau dispose dans ses archives de l'ensemble des plans du bâtiment, puisque c'est le bureau Suard architectes qui l'avait réalisé en 1979.

2 Description du projet

2.1 Le projet

L'accès au parking par l'escalier de la place Bel-Air sera modifié. L'édicule en surface sera démoli et la trémie dans la dalle sera agrandie, ceinturée par un garde-corps en verre translucide. Ceci permettra d'amener de la lumière naturelle jusqu'aux niveaux inférieurs, contribuant de ce fait à réduire le sentiment d'insécurité.

Les WC du niveau -1, peu engageants et objets de fréquentes déprédations, seront supprimés. La zone libérée sera utilisée pour un local technique, un local de nettoyage et un local pour la gestion du parking. Le remplacement de ces WC dans un périmètre proche sera traité dans le cadre de l'étude que le Service travaux et environnement (T&E) est chargé de faire sur la thématique de la propreté urbaine (rapport municipal N° 211/2015 – réponse au postulat de MM. Monge et Willi). Dans l'intervalle, une démarche similaire à celle menée au Nord de la ville, dite « Toilettes accueillantes », a d'ores et déjà été entreprise par T&E. Elle consiste à faire appel à des établissements publics afin qu'ils mettent à disposition leurs WC.

Les structures porteuses du parking seront mises aux normes en vigueur, de même que tous les garde-corps. Afin de respecter les nouvelles directives de prévention incendie, le parking sera équipé d'un réseau sprinkler. L'éclairage sera remis à neuf, intégré dans des lignes lumineuses multifonctions situées en bordures des allées de circulation et comprenant également le balisage, l'éclairage de sécurité et la sonorisation.

L'entier du parking sera repeint avec des teintes lumineuses, différentes selon les zones publiques ou privées. Une résine de sol sera appliquée, dont la couleur différenciera les zones de circulation et les zones de parcage. Une signalisation dynamique et statique sera mise en place.

Pour permettre l'exploitation du parking par une société privée, certains aménagements seront nécessaires : outre le local déjà mentionné, le nouveau mode de gestion impliquera la pose de barrières à l'entrée et à la sortie, de caisses pour le paiement et de caméras de vidéosurveillance.

2.2 Descriptif technique

CFC 2 – Bâtiment

- Maçonnerie : désamiantage, démolition, ouverture de la dalle, traitement de la carbonatation, modification des bouleroues.
- Construction métallique : transformation des garde-corps pour mise en conformité.
- Portes, fenêtres : portes des sorties de secours aux niveaux inférieurs, sas de la cage d'escalier.
- Ferblanterie : reprise de l'étanchéité en toiture (place Bel-Air).
- Isolations spéciales : étanchéité des gaines, passages de câbles, passages de dalles et de murs coupe-feu, peinture intumescence sur les piliers.
- Installations électriques : réfection de l'éclairage, de l'éclairage de sécurité, asservissement des installations techniques et des portes, concept global de sécurité.
- Lustrerie : remplacement de tous les luminaires par des luminaires à LED.
- Installation de ventilation : réfection de l'installation existante en fonction du concept global de sécurité.
- Installations sanitaires : démontage des WC, alimentation réseau sprinkler.
- Tuyauterie sanitaire : création d'un réseau sprinkler.
- Système de verrouillage : cylindres et mise en passe.
- Sols sans joints : pose d'une résine sur toute la surface du parking.
- Traitement des surfaces intérieures : peinture des murs et plafonds.
- Nettoyages : nettoyage général de fin de travaux.
- Honoraires architecte.

NYON · PRÉAVIS N°263 AU CONSEIL COMMUNAL

- Honoraires ingénieur civil.
- Honoraires ingénieur électricité.
- Honoraires ingénieur en ventilation.
- Honoraires géomètre.

CFC 3 – Equipements d'exploitation

- Système de gestion des places de parking, vidéosurveillance.
- Signalétique.

CFC 5 – Frais secondaires

- Autorisations, taxes : frais pour la mise à l'enquête.
- Frais de reproduction : héliographies, photocopies.
- Divers, imprévus : 10% environ du CFC 2.
- Compte prorata : 1% du CFC 2.

2.3 Calendrier

Le calendrier prévu est le suivant :

- Dépôt du préavis, demande du crédit de réalisation : 25 avril 2016
- Octroi du crédit de réalisation : 27 juin 2016
- Adjudications : Juillet-août 2016
- Réalisation des travaux : Septembre 2016 – juin 2017

Ce planning est indicatif, car il est conditionné, d'une part, par la date d'octroi du crédit d'investissement par le Conseil communal et, d'autre part, par la délivrance d'une autorisation de transformer.

2.4 Commission de construction

Les étapes du processus de projet ont été vérifiées et validées par la commission de projet composée des membres suivants:

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>	
Claude ULDRY	Président	Municipal en charge du Service architecture et bâtiments
Elisabeth RUEY-RAY	Membre	Municipale en charge du Service de Police
Patrik TROESCH	Membre	Chef du Service architecture et bâtiments
Olivier ROCHAT	Membre	Chef de PoliceNyonRégion
François MENTHONNEX	Membre	Chef du Service travaux et environnement
Max NACK	Rapporteur	Architecte, bureau CCHE
Axel BESSE	Rapporteur	Architecte, bureau CCHE
Karim SEKKIOU	Rapporteur	Architecte, mandataire de la société SwissLife
Etienne JACCARD	Rapporteur	Chef de projet du Service architecture et bâtiments

2.5 Planification des travaux

Les travaux se dérouleront sur une durée de 10 mois. Durant ce laps de temps, le public n'aura plus accès au parking. Un étapage des travaux a été défini pour permettre aux utilisateurs des places au bénéfice d'un abonnement de disposer d'un emplacement durant toute la durée du chantier.

3 Incidences financières

3.1 Coût des travaux par codes de frais de construction (CFC)

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montants des travaux TTC (CHF)</i>
1	Travaux préparatoires	36'000
112	Démolition	18'000
155	Adaptation des conduites	10'000
192	Honoraires ingénieur civil	8'000
2	Bâtiment	863'000
211	Maçonnerie	126'000
214	Constructions en bois	4'000
221	Fenêtres, portes extérieures	25'000
222	Ferblanterie	18'000
225.2	Isolations spéciales	42'000
230	Installations électriques	106'000
233	Lustrerie	36'000
240	Installation de ventilation	26'000
250	Installations sanitaires	9'000
254	Tuyauterie sanitaire (sprinklers)	43'000
272	Ouvrages métalliques	98'600
275	Système de verrouillage	7'500
281.1	Sols sans joints	150'000
285	Traitement des surfaces intérieures	38'000
287	Nettoyages	5'000
291.1	Honoraires architecte	82'000
292.1	Honoraires ingénieur civil	6'000
293	Honoraires ingénieur électricité	23'300
294	Honoraires ingénieur en ventilation	5'900
296	Honoraires ingénieur sécurité	5'000
296.0	Géomètre	2'000
296.6	Honoraires ingénieur sécurité	4'700
3	Equipements d'exploitation	210'000
366	Système automatique de parcage	182'400
389	Signalétique	2'600
391	Honoraires architecte	7'500
393	Honoraires ingénieur électricité	17'500
5	Frais secondaires	71'000
511	Autorisations, taxes	2'500
524	Frais de reproduction	3'000
530	Assurances	5'000
583	Divers, imprévus (env. 7% du CFC 2)	55'000
589	Prorata (env. 1% du CFC 2)	5'500
1 à 5	Coût total des travaux à charge de la Ville de Nyon (TTC)	1'180'000

Les montants ci-dessus sont issus de devis cadres et d'estimations détaillées des architectes. Ils sont indiqués toutes taxes comprises. Les appels d'offres ont été menés conformément à la loi vaudoise sur les marchés publics et son règlement d'application.

3.2 Répartition des coûts entre maîtres de l'ouvrage

Comme indiqué plus haut, le coût des études est réparti pour moitié entre chacun des propriétaires, alors que le coût des travaux est réparti entre la Ville de Nyon et SwissLife, au prorata des surfaces respectives de chacun.

Pour information, le coût des travaux à charge de SwissLife se monte à CHF 961'000.-.

3.3 Financement des travaux

Les travaux à la charge de la Ville pourront être entièrement financés par un prélèvement sur le fonds de réserve N° 9282.01 – *Contribution compensatoire de stationnement*.

4 Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

En 2015, les revenus du parking se sont montés à CHF 50'000.- environ. La fréquentation augmentera après les travaux prévus, qui rendront le parking plus attractif, et les améliorations importantes qui seront réalisées justifieront une nouvelle tarification, adaptée à un parking couvert et idéalement situé au cœur de la ville.

La gestion complète (entretien, nettoyage et gestion du stationnement) sera confiée à une société spécialisée.

4.2 Dimension sociale

De nombreuses plaintes ont été enregistrées ces dernières années, tant de la part d'utilisateurs que des commerçants de la place Bel-Air, en raison de l'insécurité ressentie et de l'insalubrité des lieux. Ce sentiment d'insécurité disparaîtra après les travaux, lorsque les usagers découvriront un parking lumineux, entièrement remis à neuf avec des équipements modernes et répondant parfaitement aux standards actuels.

4.3 Dimension environnementale

En remplaçant l'intégralité des installations d'éclairage par une lustrerie de technologie LED, la consommation électrique sera sensiblement réduite par une meilleure efficacité énergétique. De plus, les coûts d'entretien seront fortement réduits en raison de la durée de vie des sources LED.

5 Conclusion

Le parking Bel-Air n'a bénéficié d'aucuns travaux de rafraîchissement depuis sa construction, il y a 37 ans. C'est pourquoi aujourd'hui il a un aspect peu accueillant et qu'il s'en dégage un sentiment d'insécurité. De plus, il ne répond plus aux normes actuelles en matière de sécurité incendie.

Les travaux envisagés rendront ce parking plus sûr et attractif, et la sécurité des usagers sera assurée après sa mise en conformité, selon les normes en vigueur. En outre, les aménagements prévus correspondent aux exigences des sociétés privées en charge de la gestion et de l'exploitation des parkings, permettant ainsi d'en confier le fonctionnement à une société privée.

L'intervention simultanée dans les deux parkings, public et privé, se justifie dans la mesure où les installations techniques sont communes. Les coûts seront répartis entre les deux propriétaires au prorata des surfaces effectives.

NYON · PRÉAVIS N°263 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 263 concernant la demande d'un crédit de CHF 1'180'000.- TTC pour des travaux de mise en conformité et d'entretien du parking Bel-Air, ainsi que pour des travaux d'équipements,
- 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 :

- d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 1'180'000.- TTC pour financer les travaux de mise en conformité et d'entretien du parking Bel-Air, ainsi que pour des travaux d'équipements ;
- de prélever un montant de CHF 1'180'000.- TTC sur le fonds de réserve N° 9282.01 – *Contribution compensatoire de stationnement*, afin de financer la rénovation du parking.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 mars 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat



P.-François Umiglia

Annexes

- Fiche d'investissement
- Standard « Bâtiments 2011 »
- Plans du parking
- Image d'ambiance

1^{ère} séance de la commission

Municipal délégué	M. Claude Uldry
Date	Lundi 9 mai 2016 à 19h30
Lieu	Salle de la Bretèche, place du Château 1

Parking Bel-Air

Travaux de mise en conformité et d'entretien

Vérification selon le standard "Bâtiments 2011"

<i>Thème / Critère</i>	<i>Réalisé oui/non</i>	<i>Commentaire</i>
1 Nouvelles constructions	-	
2 Constructions existantes	non	Pas applicable pour un parking
3 Utilisation efficace de l'électricité	oui	Remplacement de tous les luminaires par des luminaires à LED
4 Energies renouvelables	non	Pas applicable pour un parking
5 Santé et construction durable	non	Pas applicable
6 Durabilité dans les concours d'architecture et les études	non	Pas applicable
7 Exploitation	oui	L'approvisionnement en électricité se fera selon un point de vie écologique (courant écologique certifié)

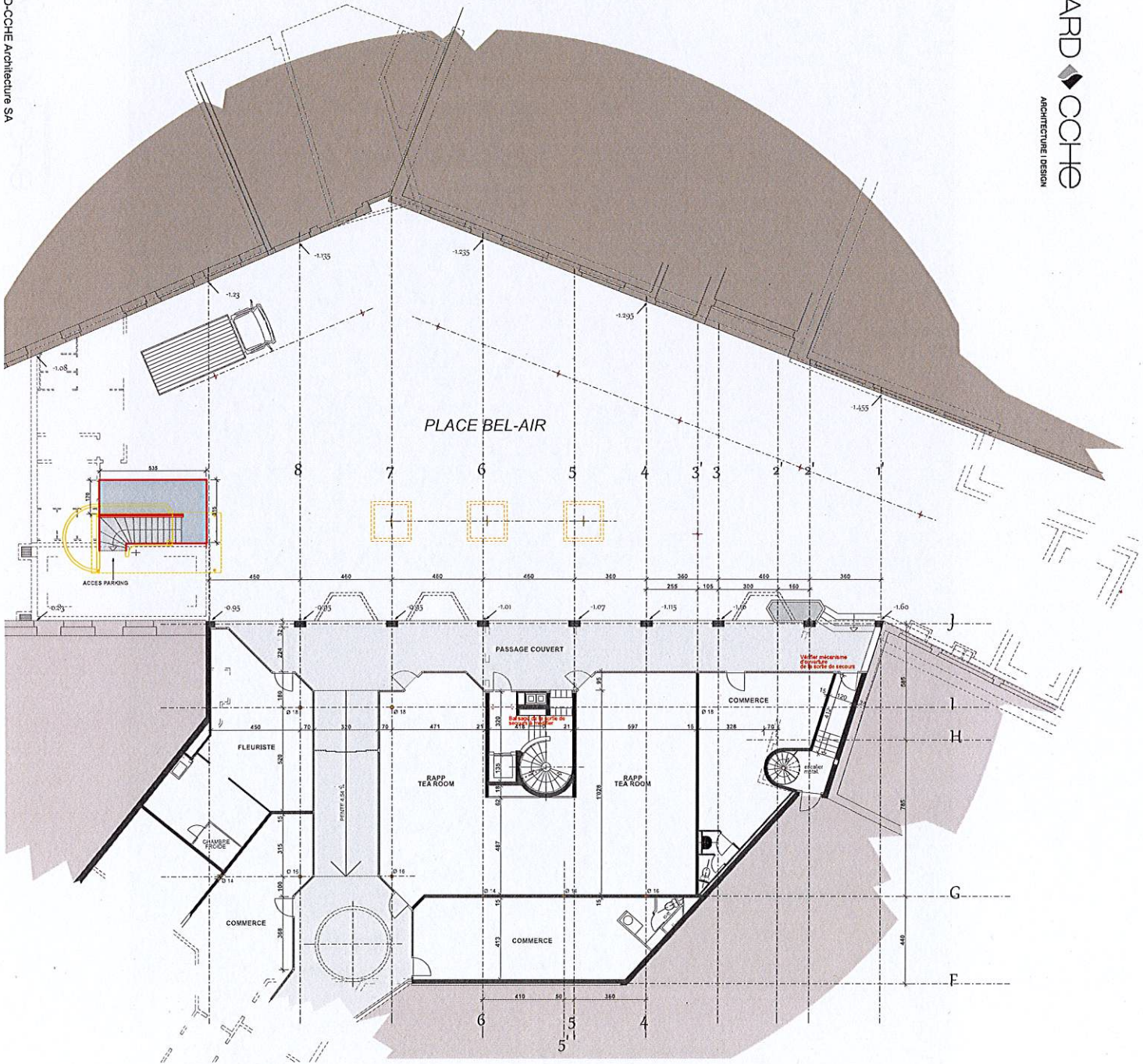
Parking Bel-Air

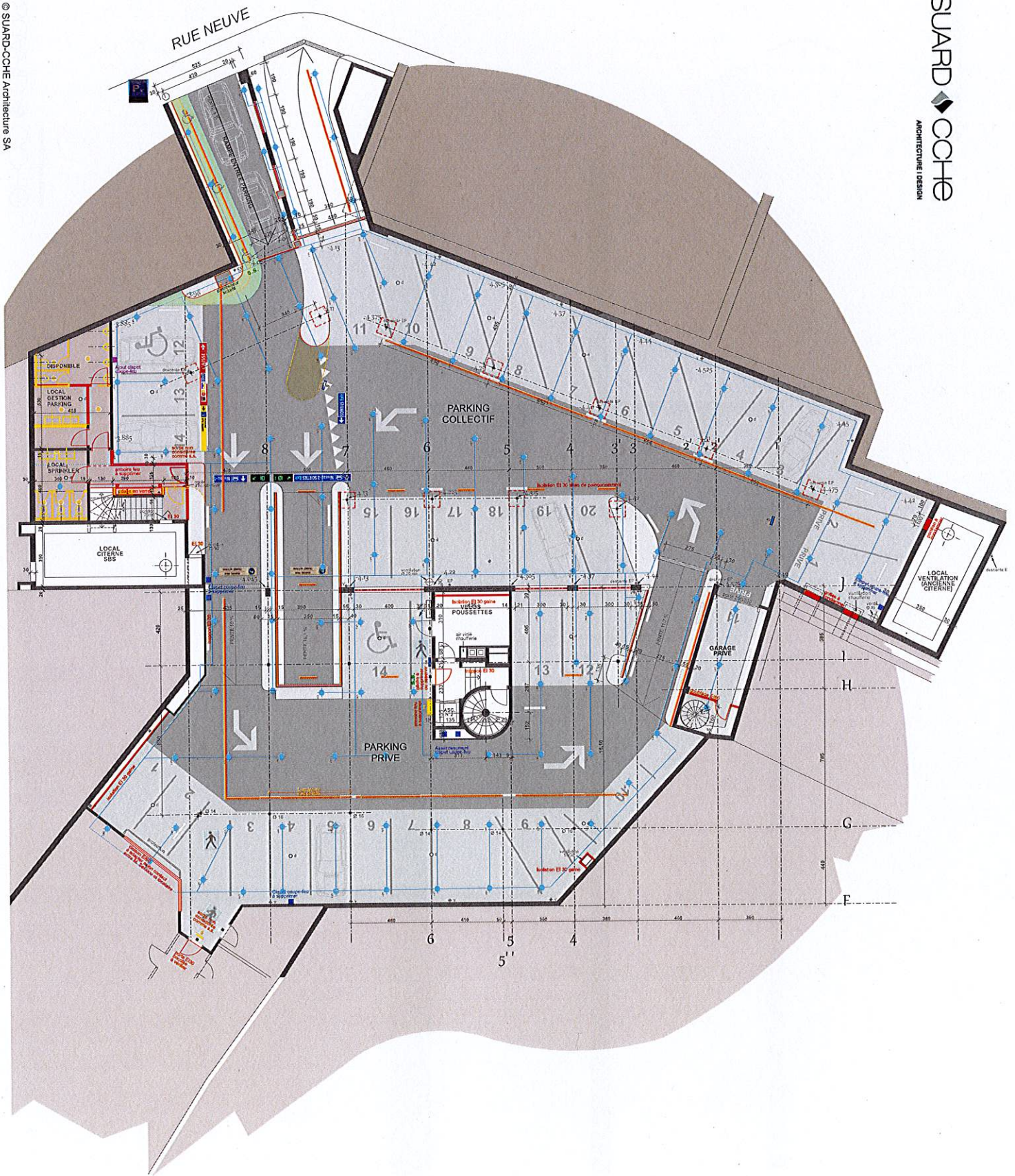
Travaux de mise en conformité et d'entretien

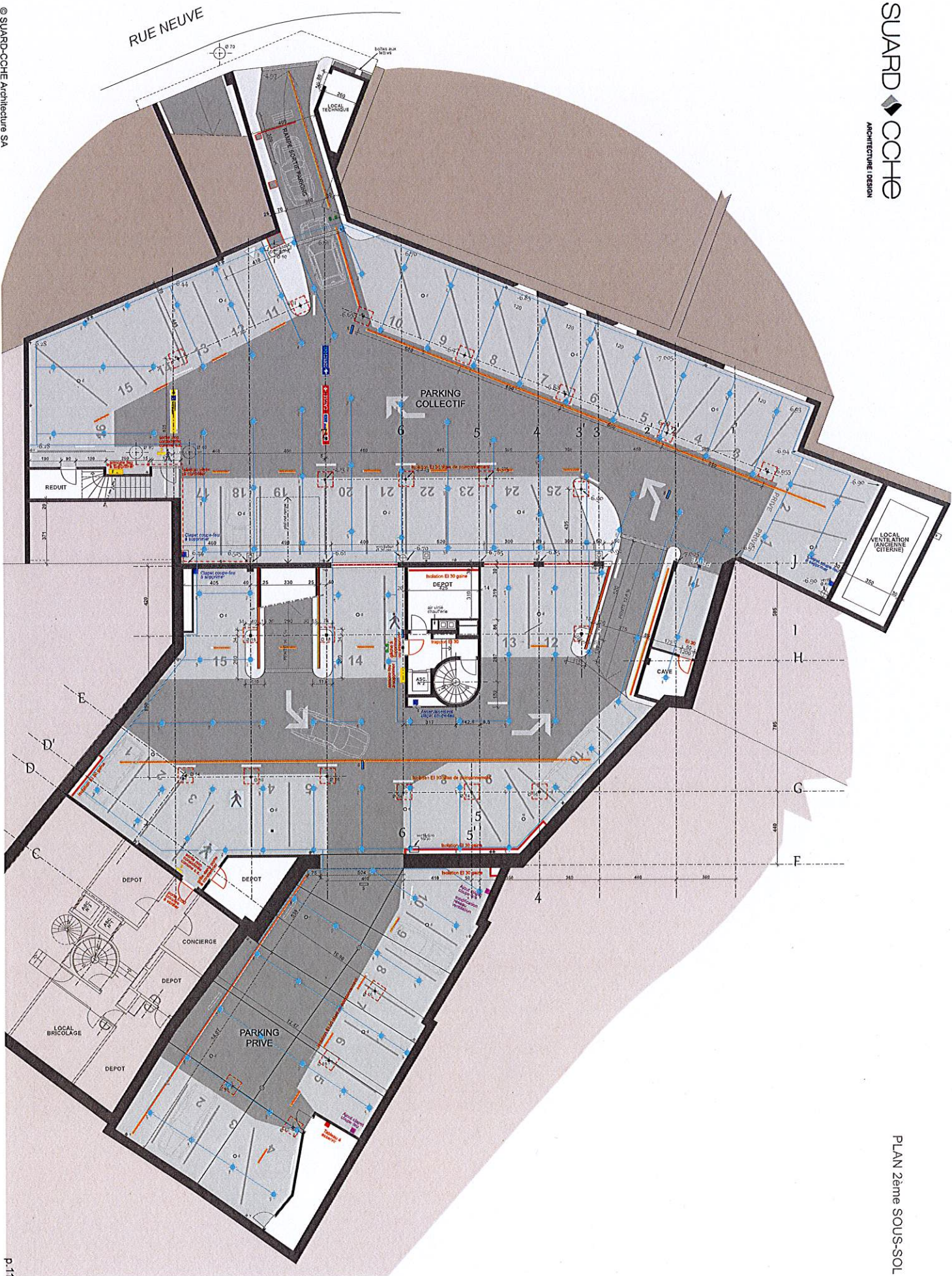
Standard « Bâtiments 2011 » – Critères

	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







PLAN 2ème SOUS-SOL



IMAGE D'AMBIANCE, SOUS-SOL -1