

Rapport N° 2022/83

Patrimoine immobilier communal

Demande d'un crédit-cadre de CHF 4'000'000.- TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2023-2024)

Nyon, le 22 mars 2023

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 2022/83 s'est réunie le mardi 17 janvier 2023, à la salle des Maquettes. La commission était composée de Mesdames Ariane Schwab Hug, Christine Vuagniaux, Danièle Schwerzmann, Maria Ana Borges, Marina Alberti et Messieurs Sébastien Delahaye, Daniel Grosjean, Willy Nicole, Michael Sauerlaender, Bernard Ueltschi (président, rapporteur).

Monsieur Claude Uldry, Municipal en charge du Service d'architecture, accompagné de Monsieur Claudio Di Lello Chef de service, étaient présents à cette séance. La commission tient à les remercier pour leurs explications détaillées et leurs réponses aux nombreuses questions émises.

Introduction :

Le préavis tel que soumis à la commission s'inscrit dans la continuité du préavis 216/2020. Le préavis vise à permettre d'adapter les investissements financiers pour les travaux d'amélioration de l'entretien des bâtiments communaux. Le patrimoine immobilier de la commune de Nyon s'élève à environ CHF 400 millions de la valeur ECA. Pour préserver la valeur de notre patrimoine, un investissement pour l'entretien est requis. L'objectif est d'atteindre, à terme, et de pérenniser un taux d'entretien minimum de 1.5% de la valeur ECA des bâtiments composant le parc administratif communal. Le Service d'architecture (SDA) soumet ce crédit-cadre, car le budget de fonctionnement de CHF 300'000.- annuel est insuffisant pour un entretien adéquat des bâtiments communaux. Le crédit-cadre, tel que soumis, permet une souplesse dans l'organisation et la planification des travaux sur deux ans.

Le financement des rénovations des bâtiments peut se faire par trois moyens :

- le budget de fonctionnement.
- le crédit-cadre, dito le présent préavis. Il permet d'englober un lot de travaux d'entretien s'adressant à plusieurs bâtiments.
- le crédit d'entretien par bâtiment (préavis ad hoc). Il s'adresse pour des gros travaux de réfection.

Discussion :

Une série de questions suivent la présentation, portant principalement sur le caractère des travaux, la répartition et choix des mesures permettant des économies énergétiques, ainsi que la durée de l'amortissement.

Il est demandé :

Quel est le montant utilisé sur les CHF 4'000'000.- du préavis 216/2020 ?

Au 31 décembre 2022, 81% des travaux sont engagés, dont 70% sont payés. Les 19% restants seront réalisés en 2023. Ainsi la COGES aura une vision des travaux réalisés du précédent préavis en 2024. L'amortissement de ceux-ci commencera en 2025.

- *Pourquoi le titre du préavis contient « amélioration des performances énergétiques » ? De quelle manière sont attribués les montants en rapport avec l'amélioration énergétique ?*

L'amélioration énergétique est concernée par 40% du crédit-cadre.

L'entretien courant des bâtiments est concerné par 60% du crédit-cadre.

Les travaux de performances énergétiques concernent principalement le remplacement de luminaires existants par du LED, le remplacement d'installations de monoblocs de ventilation et de tableaux électriques, l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments et l'installation de la supervision générale et du contrôle à distance (MCR) des installations.

- *A quand une isolation efficace de tous les bâtiments communaux ?*

Il n'est pas possible de donner une date, car cela dépend de plusieurs choses. Toutefois c'est une préoccupation municipale.

- *Les montants attribués dans des préavis de réfections (préavis ad hoc) sont-ils pris en compte dans le calcul du taux d'entretien des bâtiments ?*

Oui, il est tenu compte de ces préavis et les montants attribués viennent dans le calcul du taux d'entretien visé à 1.5% de la valeur ECA des bâtiments. Comme exemple, le changement des lampes du Musée romain est une mesure d'économie, mais les travaux sont réalisés avec une vision d'extension.

- *Existe-t-il une étude réalisée pour le certificat CECB (évaluation de l'efficacité énergétique d'un bâtiment) pour les bâtiments communaux ?*

Oui, chaque bâtiment a fait l'objet d'une analyse avec le programme EPIQR. Le certificat est affiché à l'entrée des bâtiments.

- *Avec les projets en cours, arrive-t-on à rattraper le 'retard' sur l'entretien courant ?*

La ville de Montreux, qui est similaire à Nyon, est citée comme exemple. Il leur a fallu 15 ans avec la même méthode de financements par le biais de crédits-cadres, pour combler leur retard.

- *Qu'en est-il pour les accès des personnes à mobilité réduite ?*

Lors de travaux de rénovations, il est tenu compte de cet aspect, qui fait d'ailleurs objet d'une réponse à un postulat de Madame la Conseillère Hegetschweiler. Par exemple, les pavés sur l'allée de la bibliothèque des adultes ont été corrigés pour y faciliter l'accès. Il est également prévu de refaire la passerelle d'accès à la Grenette.

Si des travaux de plus grande importance s'avèrent nécessaires, ceux-ci feront l'objet d'un préavis ad hoc.

- *Qu'en est-il du patrimoine financier ?*

La même stratégie est appliquée pour le patrimoine financier.

Le patrimoine financier est estimé à environ CHF 50 millions de valeur ECA et celui du patrimoine administratif à environ CHF 350 millions de la valeur ECA.

Pour les biens voués à la démolition, comme le cas de la villa à côté du centre sportif de Colovray, il n'y a pas d'investissement réalisé.

- *Grâce à ce crédit-cadre prévisible de CHF 20 millions sur 10 ans, comment orienter son utilisation pour des réfections dédiées à l'énergie ?*

Cette manière de faire permet de lisser les dépenses d'entretien, mais cela n'a pas d'influence sur l'orientation des travaux qui sont réalisés en fonction des besoins exprimés par les occupants des lieux.

- *Depuis 2011, à la suite des préavis de crédit-cadre pour l'isolation des bâtiments, rien ne semble se passer. Pourquoi ne fait-on pas ces travaux d'isolation qui permettraient une réelle économie et répondraient à l'urgence climatique ?*

Dans le cadre de ce préavis, il est question d'optimisation : ce sont des mesures de moyenne importance et non pas d'isolation de l'enveloppe d'un bâtiment, ce qui dépasse le cadre de ce préavis.

- *Existe-t-il un plan de rénovation à long terme ?*

Oui il y a un plan de suivi sur 10 ou 15 ans. Ce crédit-cadre est un bon outil qu'assure un suivi régulier et précis.

- *Pourquoi le couvert à vélo, prévu à l'école secondaire de Nyon-Marens est-il réservé aux enseignants ? Ne peut-il pas aussi être mis à disposition des élèves ? Où est-il prévu ?*

Depuis quelques années, les enseignants qui viennent à l'école à vélo électrique demandent d'installer un couvert à vélos, fermé, pour éviter les déprédations et afin de les mettre à l'abri des intempéries. L'emplacement idéal pour son installation se situe devant le secrétariat, sur le parking moto côté lac. Les élèves, quant à eux, bénéficient déjà d'un couvert à vélo situé du côté de la route de Divonne.

- *Justifiez le remplacement de 380 chaises de la salle communale.*

Le concierge, qui assure la maintenance de la salle communale, a proposé le remplacement des chaises (achetées en 1990), qui sont pour la plupart usées, voire partiellement endommagées, soit au niveau des assises, du dossier ou des pieds (tordus et instables). Plusieurs locataires de la salle interpellent régulièrement ce dernier sur les vêtements qui se crochent aux parties des chaises où le bois est abîmé. Par souci d'harmonisation, il est proposé de remplacer l'ensemble des chaises, alors que le nombre défectueux est environ de moitié. Le remplacement de ces chaises par le budget de fonctionnement annuel (CHF 50'000.-) n'est pas souhaitable, car il permet à peine de répondre aux besoins minimaux des services de l'administration.

- *En quoi consiste l'établissement des plans d'évacuation incendie ?*

L'objectif est de poursuivre l'équipement de tous les établissements à forte fréquentation du public tels que les écoles, la piscine de Colovray et le théâtre de Marens. Ils renseignent les utilisateurs du bâtiment en question sur les voies de fuite et sur toutes les mesures utiles à connaître afin d'assurer une protection efficace en cas d'incendie. Ces plans sont établis et adaptés pour chaque bâtiment. Ce mandat est confié à un spécialiste qui élabore ces plans en collaboration avec le SDIS, les utilisateurs et les concierges sous la responsabilité du Service d'architecture. Après validation de toutes les parties, ces plans sont ensuite produits et affichés dans les bâtiments concernés aux emplacements définis préalablement.

- *Sur les 40% investis pour l'amélioration énergétique, quelle est l'estimation des économies réalisées ?*

Comme expliqué en séance de commission, les travaux et les installations pour l'amélioration énergétique des bâtiments communaux représentent 40% du crédit du préavis N° 2022/83. Ces derniers n'ont pas fait l'objet d'un calcul d'économie d'énergie et financière à l'instar du préavis N° 2020/216, car leur efficacité du point de vue énergétique est évidente. Vu la grande quantité et la nature des interventions proposées, il apparaît peu pertinent de systématiser ces études et de mesurer leur incidence sur les étiquettes énergétiques de chaque bâtiment comme demandé en séance de commission. Néanmoins, pour répondre à cette demande et afin de ne pas retarder la mise en œuvre des travaux prévus dans le présent préavis, il est proposé que le prochain crédit-cadre consacre une part importante à l'évaluation des économies d'énergie engendrées par la réalisation des travaux et installations en lien avec l'énergie, selon une méthode qui reste encore à définir.

- *Pour quelle raison l'amortissement des travaux d'entretien est-il prévu sur 30 ans ?*

Le Service des finances n'estime pas pertinent de changer la durée d'amortissement proposée par la Municipalité, à savoir 30 ans. Comme le dispose l'article 17 b du règlement sur la comptabilité des communes : les investissements obligatoirement amortissables portés à l'actif du bilan doivent être amortis dans un délai de 30 ans, au plus, pour les ouvrages de génie civil et d'assainissement, les bâtiments et constructions. De même, les réviseurs imposent d'être cohérents dans notre manière de traiter cette durée et surtout de ne pas la changer en fonction des préavis ou des personnes qui tiennent les budgets et les comptes. Pour le premier crédit-cadre (Préavis N° 2020/216) la durée était de 30 ans. Il a été donc reconduit pour ce deuxième préavis, les éléments figurant dans ces deux crédits n'étant pas différents. Aux yeux des deux entités citées plus haut, il n'y a donc pas de raison de traiter ces deux préavis d'une manière différente. En ce qui concerne la disparité des objets figurant dans cette demande de crédit, c'est aussi un sujet que la COFIN a déjà traité, par exemple lors de préavis d'investissements, tels que

la STEP ou le bâtiment du Cossy avec sa piscine. La question a clairement été posée de savoir si une pompe, un élément Wi-Fi, des murs en béton, des panneaux solaires, un revêtement de sol, etc. devaient avoir la même durée d'amortissement. La réponse de la COFIN était claire, nous ne pouvons pas dissocier ces parties d'un même bâtiment et par conséquent, la durée d'amortissement doit être appliquée pour l'entier des travaux qui constituent un bâtiment. La COFIN a aussi relevé que pour le Service des finances, dissocier ces parties de bâtiments avec une durée d'amortissement différente serait un véritable casse- tête comptable.

Le Service des finances propose donc d'attendre le futur modèle comptable harmonisé (MCH2) pour introduire les nouvelles durées d'amortissement. Dans le MCH2, les actifs doivent être amortis en fonction de leur durée d'utilisation et où il y a une classification des immobilisations plus détaillée, respectant ainsi une manière de faire déjà validée par la COFIN.

- *Qu'en est-il des 12% restants du préavis N° 2011/199 sur l'optimisation énergétique ?*

Le solde du crédit du préavis N° 2011/199 est de CHF 30'260.- au 31.12.2022.

Les dépenses des trois dernières années sont les suivantes :

Année	Principaux travaux effectués	Dépenses (CHF)	Solde du crédit (en CHF)	Solde du crédit (en %)
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacement et installation de MCR, de centrale de réglage, de supervision technique, de divers chauffe-eaux et de luminaires • Fourniture de nouveaux circulateurs pour le chauffage • Installation de sondes de température 	224'397.60	148'723.95	17.50
2021	<ul style="list-style-type: none"> • Fourniture d'une station météo analogique • Installation d'équipements pour régulation • Rénovation des écrans thermiques des serres 	69'416.90	79'307.05	9.33
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Achat de matériel de mesure de débit d'eau et de sondes • Installation de filtre à particules 	49'047.05	30'260.-	3.56

Il est prévu d'utiliser le montant encore disponible sur le crédit et de boucler ce préavis d'ici la fin de l'année.

Conclusion :

L'ensemble de la commission est favorable à un entretien régulier des bâtiments communaux ainsi qu'aux montants demandés. Deux points principaux ont mobilisé les discussions de la commission.

Des Conseillers se questionnent sur la pertinence des mesures prises en faveur de l'amélioration climatique et s'étonnent que l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments ne soit pas prise en compte dans ce préavis. Toutefois le coût de ces travaux dépasserait largement le cadre de ce préavis. Ce type de mesure fait l'objet d'une étude spécifique et passe par un préavis ad hoc.

Une partie des commissaires pense qu'un amortissement sur 30 ans n'est pas adapté pour ces investissements d'entretien et pense qu'une durée de 10 ou 15 ans serait plus appropriée. Le Service des Finances propose d'attendre le futur modèle comptable harmonisé (MCH2) pour introduire les nouvelles durées d'amortissement, respectant ainsi une manière de faire déjà validée par la COFIN.

Pour faire suite aux réponses apportées, la Commission est unanimement favorable au concept exprimé dans le préavis qui pérennise un principe de gestion permettant d'atteindre un taux d'entretien de 1,5% de la valeur ECA de notre patrimoine bâti. Elle a également pris acte que la Municipalité est attentive aux mesures d'améliorations énergétiques pour respecter la feuille de route climatique Nyon s'engage, ainsi que l'amélioration des accès aux bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Tout comme le préavis 216/2020, ce préavis cadre continue d'apporter une bonne vision au Conseil quant à la gestion de l'entretien du patrimoine immobilier.

Ce préavis pérennise les efforts entrepris pour éviter le sous-entretien chronique des bâtiments qui prévalait alors. La COGES a d'ailleurs relevé ce point à plusieurs reprises.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/83 concernant la demande d'un crédit-cadre de CHF 4'000'000.- TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2023-2024),

ouï les conclusions du 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'accorder à la Municipalité un crédit-cadre de CHF 4'000'000.- TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2023-2024) ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission

Mmes Ariane Schwab Hug
Christine Vuagniaux
Danièle Schwerzmann
Marina Alberti
Borges Ana Maria

MM. Daniel Grosjean
Michael Sauerlaender
Sébastien Delahaye
Willy Nicole
Bernard Ueltschi (Président-rapporteur)