

Rapport N° 21 Immeuble de Bourgogne
Demande de crédit de CHF 988'000.- TTC pour la réalisation des travaux de rénovation

Nyon, le 3 janvier 2012

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie de 23 novembre 2011 avec M. Claude Uldry municipal et de M. Patrik Troesch chef du Service d'architecture et bâtiments. La commission les remercie de leur présence et des informations qu'ils lui ont fournies.

Une nouvelle étape dans l'entretien de l'immeuble

Comme mentionné dans la première page du préavis l'immeuble de Bourgogne n'a pas, pour l'instant, trouvé son affectation définitive. La Fondation du Midi, suite à des études techniques et financières, a renoncé à reprendre l'immeuble afin de le transformer entièrement en un EMS. Les normes techniques régissant les EMS exigeraient des investissements plus importants que ceux d'une construction neuve de même usage. De ce fait, la Municipalité étudie d'autres options d'affectation qu'aurait le bâtiment une fois que les locataires actuels de la partie appartements et studios auraient trouvé accueil dans les appartements protégés du futur immeuble de la coopérative Primavista. La piste la plus probante serait d'adapter le bâtiment en logements pour des étudiants. Dans ce cas, les transformations seraient de moindre envergure. La partie EMS quand à elle ne pourrait être transformée qu'une fois que ce dernier aura déménagé dans un nouveau bâtiment que la Fondation du Midi espère construire bientôt.

Néanmoins, la Municipalité continue d'entretenir l'immeuble par des travaux qui resteraient pérennes quelque soit son affectation futur. La présente étape de rénovation concerne essentiellement le système de production de chaleur. Le changement des vitrages dans la partie communautaire du rez-de-chaussée et une nouvelle installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit complètent ce préavis.

Système de production de chaleur

La partie la plus urgente du préavis concerne le remplacement de l'actuelle vieille chaudière qui se trouve en bout de course. Cette chaudière requiert des interventions techniques hebdomadaires et la régulation de la température n'est plus possible. Le préavis contient une « réserve pour imprévus » au cas où il faudrait brancher provisoirement une chaudière de secours si l'actuelle devait rendre l'âme d'ici la date prévue de son remplacement.

Le nouveau système de production de chaleur se basera sur deux chaudières à gaz ainsi que des panneaux solaires thermiques. La surface totale de ces derniers est optimisée selon le rendement économique. D'après l'étude technique faite préalablement à ce préavis, une augmentation de cette surface ferait chuter le rendement. L'efficacité thermique de l'immeuble se trouvera également améliorée une fois que les façades seront isolées.

Panneaux photovoltaïques et vitrages

Le reste de la surface de toit disponible sera pourvu de panneaux photovoltaïques dont la production estimée correspond à environ 10 % des besoins en électricité de l'immeuble. La Municipalité envisage d'alimenter le réseau avec cette production en surplus, le détail financier figure aux pages 6 et 7 du préavis.¹

Maintenant que l'affectation du bâtiment est moins aléatoire, les derniers remplacements de vitrages des locaux communautaires peuvent être effectués.

Conclusion

La commission, reconnaît l'importance et la nécessité des travaux proposés par la Municipalité. Les membres de la commission se sont intéressés au bien-être des actuels pensionnaires de l'immeuble lors des futures interventions des chantiers ainsi l'adéquation du nouveau système de production de chaleur et d'électricité en rapport de l'état de l'immeuble.

La commission souhaite également que les différents projets concernant les EMS et appartements protégés aboutissent rapidement et que les réaffectations des bâtiments communaux libérés suivent en conséquence.

C'est à l'unanimité de ses membres présents que la commission invite le Conseil communal à accepter ce préavis et à le rendre à la Municipalité pour sa réalisation.

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

Le Conseil communal de Nyon

Vu le préavis N° 21 concernant la demande de crédit de CHF 988'000.-TTC pour la réalisation des travaux de rénovation dans l'immeuble Maison de Bourgogne comprenant :

- le changement des vitrages du rez-de-chaussée dans la partie communautaire de l'EMS ;
- la rénovation complète de l'installation de production d'eau chaude sanitaire et chauffage ;
- la pose de panneaux solaires photovoltaïques en toiture ;

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. Un crédit de CHF 988'000.-TTC est accordé à la Municipalité pour financer la réalisation des travaux de rénovation dans l'immeuble Maison de Bourgogne comprenant :
 - le changement des vitrages du rez-de-chaussée dans la partie communautaire de l'EMS ;
 - la rénovation complète de l'installation de production d'eau chaude sanitaire et chauffage ;
 - la pose de panneaux solaires photovoltaïques en toiture.
2. Un montant de CHF 241'235.65 sera prélevé sur le fond de réserve « rénovation Maison de Bourgogne » compte N° 9281-30. Ce montant correspond à la fortune, à ce jour, de ce fond de réserve.
3. Un montant de CHF 637'764.35 sera porté en augmentation du compte 9143-20 du patrimoine administratif, dépenses amortissables en 30 ans.
4. Un montant de CHF 109'000.-, correspondant à la pose de capteurs solaires photovoltaïques sur le toit, sera porté en augmentation du compte 9143-20 du patrimoine administratif, dépenses amortissables en 25 ans.

La Commission :

Mmes Nathalie Mermilliod, Véronique Burki-Henriod, Mme Taïna Pieren et Sandra Senis excusées.
MM. Théo Avanthay (en remplacement de Mme Josette Gaille), Jacky Colomb, Sejdja Ajvazi, Fred Tschuy président et rapporteur.

¹ L'abri des biens culturels est probablement le prochain bâtiment communal à accueillir des panneaux photovoltaïques. Le Service d'architecture et des bâtiments conduit ces différents projets photovoltaïques.