

# **PRÉAVIS N° 53**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

### **Patrimoine immobilier communal**

Demande d'un crédit de CHF 892'000.- TTC pour  
l'établissement d'une expertise technique systématique

**Délégué municipal : M. Claude Uldry**

Nyon, le 4 juin 2012

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

Les bâtiments du patrimoine administratif et financier de la Ville de Nyon sont régulièrement entretenus par le Service architecture et bâtiments. Toutefois, il n'existe aucune planification, ni stratégie d'entretien et les moyens mis à disposition par le budget de fonctionnement annuel du service sont insuffisants pour maintenir l'état du patrimoine bâti dans des standards actuels.

Dès lors, ce manque de moyens, associé à l'absence de planification, contraint le Service architecture et bâtiments à réaliser toujours plus souvent, des travaux de réparation dans l'urgence, sans vision globale et parfois à des coûts plus élevés que si ces travaux avaient été planifiés. Il est nécessaire de mettre en place, sans plus attendre, une politique d'entretien rigoureuse basée sur une évaluation de l'état de vétusté des immeubles, d'autant que le patrimoine bâti de la Ville de Nyon méritera ces prochaines années d'importants investissements financiers si l'on souhaite rattraper le retard accumulé durant des décennies.

Par ailleurs, les normes en matière de sécurité, de production d'énergie et de pollution ont évolué, notamment dans les domaines du chauffage, de la ventilation, de l'électricité ou du sanitaire. De nombreux équipements techniques sont vétustes et bien souvent, les pièces de rechange ne sont plus disponibles. De par leur technologie, ces équipements consomment beaucoup plus d'énergie que nécessaire.

Afin de mettre en place un plan de gestion de l'entretien du parc immobilier, la Municipalité sollicite un crédit pour établir le bilan, par bâtiment, de l'état de vétusté afin d'anticiper les travaux d'entretien et de rénovation et, par voie de conséquence, les dépenses.

## **2. Description du projet**

---

### **2.1. Situation actuelle et objectifs**

Le patrimoine bâti de la Ville de Nyon se compose de 94 bâtiments ou sites, sans compter les chalets d'alpages ni les petites constructions telles que les abris et WC publics, et sans compter les ouvrages spécifiques gérés par les Services industriels tels que les transformateurs électriques, les stations de pompage et les réservoirs d'eau. La valeur ECA totale de ce patrimoine dépasse CHF 380 millions.

La valeur ECA des bâtiments gérés par le Service architecture et bâtiments et la Régie Burnier se monte à quelques CHF 292 millions. L'entretien courant de ces bâtiments représente 0.49% de leur valeur ECA, ce qui est nettement insuffisant. Selon l'usage, il devrait être de 1%. Cela signifie que malgré les budgets alloués, nos bâtiments continuent de se dégrader.

L'objectif recherché en faisant un état des lieux général de nos immeubles est d'avoir une vision globale de l'état de dégradation, et de mettre en place un plan de gestion efficace et surtout prévisionnel.

### **2.2. Méthode d'analyse**

Le diagnostic des immeubles se concrétise sous la forme d'un rapport établi après une visite systématique du bâtiment. Ce rapport contient :

- les caractéristiques de l'immeuble ;
- l'évaluation de l'état de dégradation des éléments architecturaux (façades, toitures et ensemble des aménagements intérieurs) ;

## **NYON · PRÉAVIS N° 53 AU CONSEIL COMMUNAL**

- l'évaluation de l'état de dégradation et d'obsolescence de l'ensemble des installations techniques CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) ;
- l'analyse énergétique avec l'établissement d'un bilan thermique du bâtiment et l'évaluation de la difficulté technique et architecturale de l'assainissement énergétique ;
- le calcul du potentiel d'économie d'énergie du bâtiment ;
- le coût global des travaux de remise en état ;
- l'établissement de propositions d'interventions constituant le cahier des charges de la future rénovation.

En outre, une expertise amiante est réalisée dans chaque bâtiment, comprenant :

- le prélèvement des matériaux suspects éventuels ;
- l'analyse des échantillons en laboratoire ;
- l'évaluation du degré d'urgence suivant les directives fédérales en vigueur ;
- le rapport d'expertise établi suivant le modèle agréé par la Cellule amiante de l'Etat de Vaud.

Enfin, un rapport de synthèse est établi pour l'ensemble des immeubles diagnostiqués afin d'avoir une vision globale du parc, et ainsi dégager les stratégies d'intervention. Cette analyse complémentaire permettra ensuite la mise en place d'un plan de gestion de l'entretien du parc immobilier.

La commission du Conseil communal chargée d'étudier cet objet aura à disposition des modèles de rapports (école du Couchant B et immeuble Place du Château 5) établis à titre de test en avril-mai 2012.

### **2.3. Organisation**

L'analyse portera sur 66 bâtiments, d'affectations, de dimensions et d'âges différents :

- 21 bâtiments locatifs ;
- 19 bâtiments scolaires ou parascolaires ;
- 15 bâtiments administratifs ;
- 11 bâtiments divers (sportifs, culturels, etc.).

Pour établir ces diagnostics, la Municipalité propose de mandater un bureau spécialisé utilisant la méthode européenne EPIQR (Energy Performance Indoor Quality Reprofit) développée par une start-up établie à l'EPFL. De nombreuses réalisations de diagnostic immobilier ont été faites avec cette méthode (communes de Vevey, Neuchâtel, Pully, entre autres, Réseau Santé Valais ou Retraites populaires notamment).

Le Service architecture et bâtiments collaborera en organisant la visite des différents sites et en fournissant tous les documents utiles tels que plans, relevés de consommations d'énergies, rapports de contrôles, etc.

Dans un second temps, le Service architecture et bâtiments, qui dispose déjà du logiciel EPIQR, sera à même de maintenir les données à jour et de proposer les options à prendre quant à l'entretien du patrimoine bâti.

## **2.4 Planning**

En fonction des priorités, il est prévu de faire trois lots d'une vingtaine de bâtiments chacun, avec une période pour établir les bilans intermédiaires avant d'expertiser un nouveau lot. Ceci permettra de finaliser et valider les rapports, qui seront fournis au fur et à mesure des visites.

Une planification précise sera produite, d'autant que le nombre d'intervenants pour chacune des visites sera relativement important, notamment pour les expertises amiante qui exigent la visite exhaustive de l'ensemble des locaux.

Un délai de 10 à 12 mois au maximum sera nécessaire pour finaliser l'ensemble de l'analyse du parc immobilier.

## **3. Incidences financières**

---

### **3.1. Coût des diagnostics et des expertises**

| <i>Libellé</i>                       | <i>Montants (CHF)</i> |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Analyse des éléments architecturaux  | 277'880               |
| Analyse des installations techniques | 97'500                |
| Analyse énergétique                  | 208'180               |
| Expertise et repérage amiante        | 143'430               |
| Analyses de laboratoire              | 59'400                |
| <b>Total</b>                         | <b>786'390</b>        |
| Divers et imprévus env. 5%           | 39'536                |
| <b>Total HT</b>                      | <b>825'926</b>        |
| TVA 8%                               | 66'074                |
| <b>Coût total TTC</b>                | <b>892'000</b>        |

## **4. Aspects du développement durable**

---

### **4.1. Dimension économique**

Actuellement, la Ville de Nyon dépense beaucoup d'argent dans des travaux de réparation, réalisés dans l'urgence sans réflexion globale, faute de vision suffisante sur l'entretien de son patrimoine bâti. D'autre part, les installations techniques des immeubles sont bien souvent en bout de vie ou tout au moins d'une technologie datant d'une époque où l'industrie se préoccupait peu des économies d'énergie. La démarche qui est proposée dans ce préavis complète parfaitement celle lancée dans le cadre du préavis 199-2011 sur l'optimisation énergétique des bâtiments, voté par le Conseil communal en mai 2011. L'amélioration thermique de l'enveloppe des immeubles sera également traitée dans le cadre de cette analyse.

### **4.2. Dimension sociale**

Les éventuels manquements au respect des normes de sécurité seront identifiés et il sera alors possible d'y remédier. Par ailleurs, l'optimisation de la gestion énergétique permettra d'améliorer le climat intérieur de nos immeubles et de ce fait, d'augmenter le bien-être des usagers.

### **4.3. Dimension environnementale**

L'efficacité énergétique des bâtiments communaux doit être une priorité. La Ville de Nyon se doit d'être exemplaire en matière de construction durable et de gestion des consommations d'énergie afin de les réduire au maximum. Cette démarche s'inscrit également dans le processus d'obtention du label Cité de l'énergie.

## **5. Conclusion**

---

Depuis de nombreuses années, les budgets alloués à l'entretien courant des bâtiments sont insuffisants. Aujourd'hui, le parc immobilier de la Ville de Nyon est souvent vétuste et les installations techniques obsolètes.

Pour garantir la sécurité, la qualité et la pérennité des bâtiments, un effort supplémentaire et constant doit être consenti pour leur entretien et leur rénovation.

Afin de mettre en place un plan de gestion de l'entretien du parc immobilier, il y a lieu au préalable d'avoir une vision globale de l'état de ce parc. C'est pourquoi la Municipalité sollicite aujourd'hui un crédit pour l'établissement de ce diagnostic. Le rapport de synthèse établi pour l'ensemble des immeubles diagnostiqués permettra de dégager les stratégies d'intervention.

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° 53 concernant le « Patrimoine immobilier communal »,

**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 à la Municipalité un crédit de CHF 892'000.- TTC pour réaliser une expertise technique de 66 bâtiments du parc immobilier communal ;
2. de porter la somme de CHF 892'000.- TTC en augmentation du compte n° 9143 pour les bâtiments des patrimoines administratif et financier, dépense amortissable en 5 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 juin 2012 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

### **AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ**

Le Syndic :

D. Rossellat



Le Secrétaire :

C. Gobat

## **Annexe(s)**

- Fiche d'investissement

### **1<sup>ère</sup> séance de la commission**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Municipal· délégué· | M. Claude Uldry                         |
| Date                | Jeudi 5 juillet 2012, 19h30             |
| Lieu                | Ferme du Manoir - Salle de conférence 1 |

**FICHE D'INVESTISSEMENT**

**PREAVIS No. 53 / 2012**

**Patrimoine immobilier communal - Etablissement d'une expertise technique systématique**

**Date: Nyon le 31.05.2012**

**Demande de crédit de CHF 892'000 TTC**

| <b>Situation des préavis au 31.05.2012</b>      | 2007       | 2008       | 2009       | 2010      | 2011       | 2012      |
|---|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| Total des préavis votés par le Conseil Communal | 11'435'780 | 15'096'800 | 16'926'760 | 6'905'181 | 12'753'520 | 8'102'200 |

| <b>Situation des emprunts au 31.05.2012</b>                 | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011 |             |             |             |             | 225'000'000 | 225'000'000 |
| Emprunts au 1er janvier                                     | 126'692'231 | 131'225'479 | 141'053'013 | 140'793'357 | 137'966'600 | 122'883'270 |
| Evolution des emprunts durant la période +/-                | 4'533'248   | 9'827'534   | -259'656    | -2'826'757  | -15'083'330 | 0           |
| Emprunts fin période/date du jour                           | 131'225'479 | 141'053'013 | 140'793'357 | 137'966'600 | 122'883'270 | 122'883'270 |

| <b>Cautionnements et garanties</b> |             |
|------------------------------------|-------------|
| Plafond (préavis No.27)            | 24'200'000  |
| Engagé                             | -11'265'799 |
| Caution demandée                   | 0           |
| Disponible                         | 12'934'201  |

| <b>Dépenses d'investissement</b>    | CHF HT         | <b>Estimation des dépenses d'investissements nets</b> |                |          |          |          |
|-------------------------------------|----------------|---|----------------|----------|----------|----------|
|                                     |                | 2012  | 2013           | 2014     | 2015     | TOTAL    |
| Expertise technique de 66 bâtiments | 892'000        | 200'000   | 692'000        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Total de l'investissement</b>    | <b>892'000</b> | <b>200'000</b>  | <b>692'000</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| <b>Estimation amort. + entretien</b> |                   |                  |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Durée ans                            | Montant Amortiss. | Entretien annuel |
| 5                                    | 178'400           | 0                |
|                                      | 178'400           | 0                |

| <b>Financement du préavis</b>    |         |
|----------------------------------|---------|
| <b>Budget de fonctionnement:</b> |         |
| Trésorerie courante              |         |
| <b>Investissement:</b>           |         |
| Trésorerie/Emprunts dont         | 892'000 |
| Fonds de réserve                 | 0       |

| <b>Estimation des coûts d'exploitation</b> |       | 2012         | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           |
|--|-------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Libellé / années</b>                    |       |              |                |                |                |                |                |
| <b>Coût total d'exploitation</b>           |       | <b>6'000</b> | <b>191'780</b> | <b>199'808</b> | <b>194'456</b> | <b>189'104</b> | <b>183'752</b> |
| Intérêts en %                              | 3.00% | 6'000        | 13'380         | 21'408         | 16'056         | 10'704         | 5'352          |
| Entretien                                  |       | 0            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Amortissements                             |       | 0            | 178'400        | 178'400        | 178'400        | 178'400        | 178'400        |
| Personnel supp. en CHF                     |       | 0            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Personnel supp. en EPT                     |       | 0.0          | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0            |
| <b>Economies / Recettes</b>                |       | <b>0</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|  |       | 0            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Coûts nets d'exploitation</b>           |       | <b>6'000</b> | <b>191'780</b> | <b>199'808</b> | <b>194'456</b> | <b>189'104</b> | <b>183'752</b> |