

# PRÉAVIS N° 94

## AU CONSEIL COMMUNAL

### **Place du Château 10**

Demande d'un crédit de CHF 323'000.- TTC pour des travaux de rénovation et de transformation des locaux

### **Centre sportif du Rocher**

Demande d'un crédit de CHF 35'000.- TTC pour des aménagements intérieurs

**Délégué municipal : Monsieur Claude Uldry**

Nyon, le 11 février 2013

# **NYON · PRÉAVIS N° 94 AU CONSEIL COMMUNAL**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

Le présent préavis a pour but de vous soumettre une demande de crédit concernant la rénovation et la transformation, pour les besoins de l'administration communale, de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de la place du Château 10.

### **I.1 La clause du besoin**

Le Service de police, le Service de l'urbanisme et le Service architecture et bâtiments se partagent les locaux administratifs de la place du Château 10. Suite à la réforme policière, il faut obtenir une accréditation qui nécessite davantage de policiers et de locaux administratifs. Avec l'augmentation des effectifs du Service de l'urbanisme, tous les collaborateurs ne pourront trouver place dans les locaux actuels du bâtiment.

L'appartement de fonction situé dans cet immeuble étant actuellement vacant, la Municipalité a décidé dans sa séance du 4 juin 2012 de ne pas le remettre en location, mais plutôt de le rénover et le transformer pour couvrir les nouveaux besoins de l'administration, ceci permettant de constituer un ensemble cohérent, l'immeuble étant alors entièrement consacré à l'administration.

Les trois services pourront ainsi se réorganiser et trouver une répartition plus logique par étage, le Service de police occupant le sous-sol, le rez et le 1<sup>er</sup> étage, le Service de l'urbanisme le 2<sup>ème</sup> étage et le Service architecture et bâtiments le 3<sup>ème</sup> étage.

L'administration y gagnera en efficacité et en visibilité pour les citoyens usagers.

## **2. Rénovation et transformation des locaux du 3<sup>ème</sup> étage de la Place du Château 10**

---

### **2.1 Concept de rénovation**

La rénovation qui vous est proposée a fait l'objet d'une réflexion globale sur le fonctionnement de l'administration et du bâtiment. Différentes possibilités ont été explorées, jusqu'à l'affectation éventuelle du grenier ou surcomble. Au final, la variante retenue, est dans la parfaite continuité des travaux entrepris en 2008. Elle permet, par des interventions relativement simples, de tirer le meilleur parti de la configuration existante des lieux et de mettre à disposition des locaux simples et fonctionnels. L'utilisation de bureaux "paysagers" conviviaux et rationnels y sera privilégiée. Cette disposition offrira une grande souplesse d'utilisation et la possibilité de regrouper les services par étage, augmentant ainsi l'efficacité et facilitant l'accessibilité pour le public.

Etant donné ses effectifs à court terme (13 personnes) le Service architecture et bâtiments devra disposer de l'entier du 3<sup>ème</sup> étage. Ceci impliquera la disparition de deux bureaux individuels. L'un sera transféré au 1<sup>er</sup> étage, l'autre au 2<sup>e</sup> étage.

# NYON · PRÉAVIS N° 94 AU CONSEIL COMMUNAL

## 2.2 Travaux envisagés

L'ancien appartement de fonction sera adapté à sa nouvelle fonction administrative, une organisation similaire à celle des autres étages étant mise en place.

Afin de répondre aux normes incendie, la cage d'escalier devra être isolée du reste du bâtiment par des portes coupe feu et disposer d'un exutoire de fumée.

Le palier servira, comme aux autres étages, d'espace d'attente et de présentation des activités du service concerné. Il permettra également l'accès aux sanitaires. Le tri des déchets se situera aussi sur ce palier.

Les locaux bénéficieront d'une isolation thermique renforcée au niveau du plafond et des lucarnes. Dédié à l'archivage, le surcomble restera pour l'instant non isolé.

Dans le but d'obtenir un ensemble cohérent, on utilisera les mêmes matériaux, revêtements et couleurs que dans le reste du bâtiment.

## 2.3 Planning

- Crédit de réalisation (séance du Conseil communal) : 25 mars 2013
- Période des travaux : mai à août 2013
- Mise à disposition des locaux transformés : septembre 2013

## 3. Aménagement intérieur au Centre sportif du Rocher

---

### Travaux envisagés

Le Centre sportif du Rocher est fréquenté par de nombreux utilisateurs pour des activités diverses, ce qui ne va pas sans poser de problèmes dans la zone d'entrée.

Le hall d'entrée distribue les salles de gymnastique et la piscine d'une part, les gradins publics et la zone du bar d'autre part. Le bar, utilisé par les sociétés sportives trois à quatre soirs par semaine et le week-end, est équipé de tables et de chaises, de réfrigérateurs et de congélateurs (appartenant aux sociétés).

L'espace étant ouvert, il est occupé à longueur de journée par les élèves et/ou les parents qui y attendent leurs enfants : les déprédations y sont nombreuses (dégâts au matériel, frigos forcés, vols de boissons, etc.).

Pour pallier ces désagréments, une grille de séparation amovible sera mise en place, tout en garantissant la transparence de l'espace.

## **4. Incidences financières**

### **4.1 Coût des travaux (par CFC) pour l'immeuble Place du Château 10**

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montants des travaux (CHF)</i>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>37'000.-</b>
112	Démolitions	37'000.-
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>227'500.-</b>
221.0	Fenêtres en bois	29'500.-
228.2	Stores à lamelles	8'000.-
23	Installations électriques	29'000.-
243	Distribution de chaleur	6'000.-
244	Installation de ventilation	3'000.-
25	Installations sanitaires	16'500.-
271	Plâtrerie	44'000.-
272	Serrurerie	16'000.-
273	Menuiserie	16'000.-
275	Système de verrouillage	1'000.-
281.1	Revêtements de sols sans joints	4'000.-
281.2	Revêtements de sols en matière synthétique	17'500.-
285	Traitement des surfaces intérieures	34'000.-
287	Nettoyages	3'000.-
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>11'500.-</b>
583	Réserves pour imprévus (env. 5% sur CFC 2)	11'500.-
<b>9</b>	<b>Ameublement</b>	<b>47'000.-</b>
905	Mobilier	46'000.-
909	Divers, signalétique	1'000.-
<b>1+2+5+9 Coût total des travaux (TVA 8% incluse)</b>		<b>323'000.-</b>

Les postes CFC 112, 221.0, 23, 271 et 285 sont issus de pré-offres d'entreprises. Les autres postes ont fait l'objet d'estimations détaillées. Les montants sont indiqués TTC.

### **4.2 Coûts d'exploitation**

	Situation actuelle (CHF)	Situation future (CHF)
Conciergerie (augmentation 0,14 EPT)	0	12000.-
Produits, matériel, amortiss. machines	0	1200.-
Electricité	0	800.-
Chauffage	0	1200.-
<b>Totaux</b>	<b>0</b>	<b>15'200.-</b>

*Coûts annuels pour le nouvel espace occupé par l'administration*

Ces montants seront pris en compte lors de l'élaboration du budget 2014.

## 4.3 Coût des travaux (par CFC) pour le Centre sportif du Rocher

CFC	Libellé	Montants des travaux (CHF)
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>33'000.-</b>
23	Installations électriques	3'000.-
272	Serrurerie	30'000.-
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>2'000.-</b>
583	Réserves pour imprévus (env. 5% sur CFC 2)	2'000.-
<b>2+5</b>	<b>Coût total des travaux (TVA 8% incluse)</b>	<b>35'000.-</b>

## 4.4 Recettes

Ces travaux ne devraient pas générer de nouvelles recettes.

## 5. Aspects du développement durable

---

### 5.1 Dimension économique

L'utilisation de l'ancien appartement de fonction par l'administration permet d'accueillir de nouveaux collaborateurs dans le même bâtiment tout en optimisant l'utilisation des équipements communs, générant ainsi une économie d'échelle. Des économies de chauffage sont également attendues en renforçant l'isolation thermique du bâtiment.

### 5.2 Dimension sociale

Le regroupement des services par étage et l'organisation en bureaux paysagers améliorera le fonctionnement en permettant une meilleure dynamique de groupe.

La visibilité des services et l'orientation du public s'en trouveront améliorées.

### 5.3 Dimension environnementale

Globalement, des économies d'énergie dues à une meilleure isolation thermique sont attendues.

## 6. Conclusion

---

L'affectation de l'appartement vacant de l'immeuble de la Place du Château 10 à l'administration communale, répond à un besoin, mais paraît aussi être une évidence. Même le service cantonal du logement l'a perçu de cette manière puisque le changement d'affectation ne lui pose aucun problème, dès l'instant où l'immeuble est déjà affecté à 90% pour l'accueil des services communaux. La Municipalité vous demande, par l'acceptation de ce crédit, de l'aider à poursuivre l'amélioration de l'image de son administration et des conditions de travail qu'elle a entrepris ces dernières années, notamment à la Place du Château.

## NYON · PRÉAVIS N° 94 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° 94 concernant la demande d'un crédit **CHF 323'000.- TTC** pour la rénovation et la transformation de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de la Place du Château 10,  
et d'un crédit de **CHF 35'000.- TTC** pour des travaux d'aménagement intérieurs au Centre sportif du Rocher,

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

**attendu** que le dit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### décide :

1. un crédit de **CHF 323'000.- TTC** est accordé à la Municipalité, pour la rénovation et la transformation pour les besoins de l'administration, de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble de la Place du Château 10. Ce montant sera porté au compte N° 9143-20 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 30 ans.
2. un crédit de **CHF 35'000.- TTC** est accordé à la Municipalité pour des travaux d'aménagements intérieurs au Centre sportif du Rocher. Ce montant sera porté au compte N° 9143-20 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 10 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 février 2013 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

D. Rossellat



Le Secrétaire :

C. Gobat

### Annexes

Fiche d'investissement  
Standard "Bâtiments 2011"

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

Municipal délégué	M. Claude Uldry
Date	Mercredi 6 mars 2013 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle 2

**FICHE D'INVESTISSEMENT**

**PREAVIS No.**

**94 / 2013**

**Transformation des locaux à la Place du Château 10 et  
aménagement intérieurs au Centre sportif du Rocher**

**Date: Nyon le**

**30.01.2013**

**Demande de crédit de réalisation de CHF 358'000.-- TTC**

<b>Situation des préavis au 22.01.2013</b>			2008	2009	2010	2011	2012	2013				
Total des préavis votés par le Conseil Communal			15'096'800	16'926'760	6'905'181	12'753'520	29'025'473	8'167'810				
<b>Situation des emprunts au 22.01.2013</b>			2008	2009	2010	2011	2012	2013	<b>Cautionnements et garanties</b>			
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011							225'000'000	225'000'000	Plafond (préavis No.27)		24'200'000	
Emprunts au 1er janvier			13'1225'479	14'1053'013	14'0793'357	13'7966'600	12'2883'270	12'7883'270	Engagé		-11'265'799	
Evolution des emprunts durant la période +/-			9'827'534	-259'656	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	0	Caution demandée		0	
Emprunts fin période/date du jour			14'1053'013	14'0793'357	13'7966'600	12'2883'270	12'7883'270	12'7883'270	Disponible		12'934'201	
<b>Dépenses d'investissement</b>			<b>Estimation des dépenses d'investissements nets</b>					<b>Estimation amort. + entretien</b>				
Descriptif/Libellé	CHF TTC	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL	Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel		
Place du Château 10 - aménagement des locaux	323'000	323'000	0	0	0	0	0	30	10'767	3'200		
Centre sportif du Rocher - aménagements intérieurs	35'000	35'000					0	10	3'500			
<b>Total de l'investissement</b>	<b>358'000</b>	<b>358'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>14'267</b>	<b>3'200</b>		
<b>Financement du préavis</b>												
<b>Budget de fonctionnement:</b>												
Trésorerie courante												
<b>Investissement:</b>												
Trésorerie/Emprunts dont			358'000									
<b>Estimation des coûts d'exploitation</b>			2013	2014	2015	2016	2017	2018				
Libellé / années												
<b>Coût total d'exploitation</b>			<b>10'740</b>	<b>40'207</b>	<b>39'779</b>	<b>39'351</b>	<b>38'923</b>	<b>38'495</b>				
Intérêts en % 3.00%			10'740	10'740	10'312	9'884	9'456	9'028				
Entretien			0	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200				
Amortissements			0	14'267	14'267	14'267	14'267	14'267				
Personnel supp. en CHF			0	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000				
Personnel supp. en EPT			0.00	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14				
<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>10'740</b>	<b>40'207</b>	<b>39'779</b>	<b>39'351</b>	<b>38'923</b>	<b>38'495</b>				

## Place du Château 10

### Travaux de rénovation

#### Vérification selon le standard "Bâtiments 2011"

<i>Thème / Critère</i>	<i>Réalisé oui/non</i>	<i>Commentaire</i>
1 Nouvelles constructions	non	Pas applicable à ce projet
2 Constructions existantes	non	Pas applicable à ce projet
3 Utilisation efficace de l'électricité	non	Pas applicable à ce projet
4 Energies renouvelables	non	Pas applicable à ce projet
5 Santé et construction durable	non	Pas applicable à ce projet
6 Durabilité dans les concours d'architecture et les études	non	Pas applicable à ce projet
7 Exploitation	oui	



**Standard « Bâtiments 2011 » – Critères**

	<b>Thème / Critère</b>
<b>1</b>	<b>Nouvelles constructions</b>
	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE.
++*	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE P.
<b>2</b>	<b>Constructions existantes</b>
	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 concernées 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.
<b>3</b>	<b>Utilisation efficace de l'électricité</b>
	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.
<b>4</b>	<b>Energies renouvelables</b>
	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.
<b>5</b>	<b>Santé et construction durable</b>
	Les nouvelles constructions atteignent le standard MINERGIE-(P) ECO.
++*	L'énergie grise est prise en compte dès la phase de planification
<b>6</b>	<b>Durabilité dans les concours d'architecture et les études</b>
	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.
<b>7</b>	<b>Exploitation</b>
	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.