

PRÉAVIS N° 162

AU CONSEIL COMMUNAL

Travaux d'amélioration énergétique dans divers bâtiments

Demande d'un crédit de CHF 345'000.- TTC pour des travaux à l'avenue des Eules 5, au chemin de Mangette 4 et à la rue des Marchandises 11

Délégué municipal : M. Claude Uldry

Nyon, le 23 avril 2014

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

I.1. Les bâtiments anciens méritent aussi notre attention

En fixant les lignes directrices de la politique énergétique communale, la Municipalité a pris l'engagement de chercher un meilleur équilibre entre la consommation des ressources et les ressources naturelles disponibles, notamment en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments communaux.

Cet effort pour consommer l'énergie de manière plus rationnelle doit s'appliquer à l'entier du parc immobilier, y compris aux bâtiments anciens, voire vétustes.

I.2. Avenue des Eules 5

Le bâtiment de l'avenue des Eules 5 abrite la « Maison des enfants ». Cette association d'utilité publique y accueille gratuitement des enfants depuis 1991. Elle est au bénéfice d'un bail à loyer depuis 1994 et verse un loyer annuel de CHF 16'800.- .

Au 3^e étage se trouve un appartement de dépannage, lequel est régulièrement occupé. La Municipalité a décidé récemment de l'attribuer à une famille qui doit quitter son logement actuel (décision municipale du 10 février 2014).

Situé dans le périmètre du plan de quartier Mangette, ce bâtiment sera conservé, quand bien même le quartier est appelé à être fortement transformé. Il a fait l'objet d'un entretien régulier mais minimum. Ainsi, les fenêtres ont été changées au coup par coup, et il s'agit maintenant d'achever ce travail de remplacement.

I.3. Chemin de Mangette 4

La « Maison d'En-haut », qui fait partie de la Fondation Crèche du Centre, occupe la maison du chemin de Mangette 4 depuis 2001. Le loyer annuel se monte à CHF 41'580.-. Des transformations ont été entreprises en 2004 (préavis N° 75/2003), mais dans le cadre de ces travaux, seules les fenêtres des combles ont été remplacées.

Les fenêtres du rez et du 1^{er} étage sont à simple vitrage. Elles ne correspondent plus aux standards énergétiques actuels. Pour éviter des déperditions de chaleur importantes, et pour assurer un confort minimum aux occupants, il y a lieu aujourd'hui de les remplacer.

Par ailleurs, quelques travaux d'assainissement sont nécessaires au sous-sol.

I.4. Rue des Marchandises 11

L'ancienne caserne des pompiers est occupée par l'école de cirque « L'Elastique citrique » depuis 2003. Le loyer perçu est de CHF 9'000.- par an et cette association reçoit une subvention annuelle de CHF 28'000.- .

Le bâtiment situé dans le périmètre du plan de quartier Perdtemps-Usteri est voué à la démolition. Toutefois, il est probable que ce projet n'évoluera pas avant l'horizon 2020-2030, s'agissant d'un processus de planification de longue durée. Dès lors, les travaux d'entretien et d'amélioration proposés se justifient pleinement.

2. Description du projet

2.1. Avenue des Eules 5

Comme cela a été dit plus haut, certaines fenêtres ont déjà été remplacées. Le choix s'était porté sur des fenêtres en PVC. Nous proposons, pour des questions de coût et d'uniformité, de terminer le remplacement par des fenêtres du même type.

2.2. Chemin de Mangette 4

On retrouve la même situation à la « Maison d'En-haut », à la différence qu'ici, les fenêtres remplacées en 2004, sont en sapin. Pour les mêmes raisons que sur l'immeuble sis avenue des Eules 5, il est logique d'équiper l'entier du bâtiment avec des fenêtres de ce type, en sapin à peindre.

2.3. Rue des Marchandises 11

Depuis sa mise à disposition de « L'Elastique citrique » en 2003, le bâtiment n'a pas connu de rénovation au niveau technique. L'installation de chauffage actuelle était prévue pour tempérer la halle des pompiers et ne répond pas aux exigences de l'exploitation actuelle de l'école de cirque, d'autant plus que le bâtiment est peu ou pas isolé. Il est prévu de remplacer la chaudière à mazout par une chaudière à gaz, et de poser des panneaux rayonnants au plafond de la halle. Les stores et les fenêtres, parfois à simple vitrage, seront remplacés. La toiture et la dalle du rez seront isolées.

D'autres travaux sont envisagés, tels que la création de vestiaires, la transformation des sanitaires, le réaménagement de la zone d'accueil et des bureaux. Ces travaux-là seront entièrement financés par l'association de l' « Elastique citrique ». C'est la raison pour laquelle il est prévu de ne pas augmenter le loyer.

2.4. Descriptif technique

CFC 2 – Bâtiment

- Maçonnerie : mise en conformité du local chaufferie.
- Menuiserie : remplacement des fenêtres et portes extérieures.
- Isolation : isolation de la toiture et de la dalle du rez.
- Fermetures extérieures : remplacement des stores.
- Installations électriques : démontage des convecteurs électriques, raccordement de la régulation, des sondes, et de la nouvelle chaudière.
- Chauffage : mise hors service de la citerne existante, installation de la nouvelle chaudière à gaz, des radiateurs et des panneaux rayonnants.
- Installations sanitaires : raccordement du nouveau chauffe-eau, de la tuyauterie et de la robinetterie gaz.
- Honoraires ingénieur en chauffage : projet de l'installation, calculations, appel d'offres, plans, mise en service et réception de l'installation.

CFC 5 – Frais secondaires

- Réserve pour imprévus.

2.5. Planification

Le programme a été élaboré afin d'avoir terminé les travaux avant la période de chauffage. Il se présente de la façon suivante :

- Octroi du crédit de réalisation : juin 2014
- Adjudications : juillet 2014
- Réalisation : dès septembre 2014

Il est à noter que ce planning est indicatif et qu'il est conditionné par la date d'octroi du crédit par le Conseil communal.

3. Incidences financières

3.1. Coûts des travaux par codes de frais de construction (CFC)

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montants des travaux (CHF)</i>
2	Bâtiment	313'000.-
211	Maçonnerie	5'000.-
221.0	Fenêtres en bois	92'000.-
221.2	Fenêtres en matière synthétique	35'000.-
221.5	Portes extérieures	17'500.-
225.2	Isolation	37'000.-
228	Fermetures extérieures	9'500.-
23	Installations électriques	4'000.-
24	Chauffage	94'500.-
25	Installations sanitaires	7'000.-
294	Honoraires ingénieur en chauffage	11'500.-
5	Frais secondaires	32'000.-
583	Réserve pour imprévus (env. 10 % sur CFC 2)	32'000.-
2 + 5	Coût total des travaux (TVA 8% incluse)	345'000.-

Les coûts des CFC 221, 225, 228, 24 et 294 sont basés sur des montants de rentrées d'offres. Ils représentent ensemble environ 85% du total des coûts.

Les autres coûts de construction ci-dessus totalisent environ 15% du total et se basent sur des estimations détaillées.

Tous les coûts sont indiqués TTC.

3.2. Coûts d'exploitation

Les travaux prévus n'engendreront aucun frais supplémentaire pour la Ville de Nyon.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

L'exécution de ces travaux permettra aux locataires de réaliser des économies de chauffage.

4.2. Dimension sociale

Les locataires de ces trois bâtiments ont ceci de commun qu'ils sont des acteurs importants de la vie nyonnaise. Que ce soit en accueillant des enfants et des écoliers, ou en proposant des activités sportives et artistiques dans un lieu ouvert et intergénérationnel.

La réalisation de ces travaux permettra un accueil dans de meilleures conditions qu'actuellement. En outre, « L'Elastique citrique » pourra proposer des activités à des jeunes enfants, ce qui n'était pas possible jusqu'à maintenant en raison de la température dans les locaux en hiver.

4.3. Dimension environnementale

Ces travaux, qui permettront de réduire la consommation d'énergie, renforceront également l'exemplarité de l'administration communale dans le domaine de la politique énergétique.

5. Conclusion

Les trois bâtiments à l'origine de ce préavis sont anciens. Deux d'entre eux (sis à l'avenue des Eules 5 et à la rue des Marchandises 11) sont situés dans des périmètres faisant l'objet de plans de quartiers à réaliser. Toutefois, la concrétisation de ces plans de quartiers n'est pas prévue à court terme.

Les travaux envisagés permettront de réduire la consommation d'énergie tout en améliorant le confort des utilisateurs.

Ce faisant, la Municipalité tendra, d'une manière certes modeste, à l'un des objectifs du programme Nyon-Energie.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 162 concernant la demande d'un crédit de CHF 345'000.- TTC pour des travaux d'amélioration énergétique,

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 345'000.- TTC pour financer des travaux d'amélioration énergétiques dans trois bâtiments communaux ;
2. que ce montant sera porté en augmentation du compte N° 9143-2 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 15 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 avril 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Annexes

Tableau d'investissement
Programme « Bâtiments 2011 »

1^{ère} séance de la commission

Municipal délégué	M. Claude Uldry
Date	Mercredi 21 mai 2014, 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférence N°1

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 162 / 2014

Travaux d'amélioration énergétique dans divers bâtiments

Date: Nyon le

23.04.2014

Demande d'un crédit de CHF 345'000.- pour des travaux à l'avenue des Eules 5, au chemin de Mangette 4 et à la rue des Marchandises

Situation des préavis au 06.01.2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total des préavis votés par le Conseil Communal	16'926'760	6'905'181	12'753'520	29'025'473	50'449'964	12'782'313

Situation des emprunts au 18.12.2013	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011				225'000'000	225'000'000	225'000'000
Emprunts au 1er janvier	141'053'013	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505
Evolution des emprunts durant la période +/-	-259'656	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	-6'000'000
Emprunts fin période/date du jour	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	136'797'505

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

Dépenses et recettes d'investissement	CHF TTC/HT	Estimation des dépenses d'investissements nets					TOTAL
		2014	2015	2016	2017	2018	
Travaux d'amélioration énergétiques	345'000	345'000	0	0	0	0	345'000
Total de l'investissement	345'000	345'000	0	0	0	0	345'000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
15	23'000	
	23'000	0

Financement du préavis	
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Trésorerie/Emprunts dont	345'000

Estimation des coûts d'exploitation	Libellé / années	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Coût total d'exploitation		10'350	33'350	32'660	31'970	31'280	30'590
Intérêts en %	3.00%	10'350	10'350	9'660	8'970	8'280	7'590
Amortissements		0	23'000	23'000	23'000	23'000	23'000
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Economies / Recettes		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		10'350	33'350	32'660	31'970	31'280	30'590

Travaux d'amélioration énergétique dans divers bâtiments

Travaux à l'avenue des Eules 5, au chemin de Mangette 4 et à la rue des Marchandises 11

Vérification selon le standard "Bâtiments 2011"

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

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 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.
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.