

Rapport N° 162

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

Nyon, le 10 juin 2014

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission, au complet, s'est réunie le 21 mai 2014. En préambule, M. C. Uldry, Municipal, a expliqué les raisons des travaux envisagés et répondu in extenso aux questions des commissaires. Nous l'en remercions.

Le préavis n° 162 concerne trois bâtiments faisant partie du patrimoine de la ville. Il s'agit d'une part des immeubles sis à l'avenue des Eules 5 – la « Maison des enfants » - et au chemin de Mangette 4 – la « Maison d'En-haut » et d'autre part de l'ancienne caserne des pompiers sise à la rue des Marchandises 11. Ces immeubles sont tous loués. Leur avenir n'est pas fixé pour l'heure, mais leur disparition – à l'exception de la Maison d'En-haut - ne peut être exclue à terme dans le cadre des plans d'aménagement à venir, tant en ce qui concerne le quartier de Bourgogne (gare du Nyon – St-Cergue, déchèterie) que celui de Pertemps-Usteri. Cet aspect explique le choix des travaux à exécuter et celui des matériaux utilisés.

A ce stade, il n'est pas prévu de procéder à des travaux du type sur d'autres immeubles de la ville, du moins pas au cours de la présente législature.

Les commissaires se sont posés la question de la nécessité des travaux à effectuer alors que l'avenir des immeubles en question n'est pas clairement défini. Ils concluent que ces travaux se justifient pour les raisons suivantes :

- Le parc immobilier de la ville doit être entretenu afin d'en préserver la valeur
- Les propriétaires d'immeubles sont non seulement censés d'entretenir leur patrimoine, mais encore de contribuer à la réduction des gaz à effets de serre en procédant à des investissements permettant de diminuer la consommation d'énergie primaire
- Les immeubles concernés par le préavis sont tous mal isolés, dotés dans la plupart des cas de simples vitrages qui ne permettent pas une protection optimale contre les vagues de chaleur et les grands froids.

Compte tenu de l'incertitude concernant l'avenir de deux des trois bâtiments, des investissements lourds, tels qu'isolations renforcées, installations de capteurs solaires, systèmes de chauffage alternatifs, n'entrent pas en compte. Le remplacement des fenêtres permet toutefois de réduire la consommation de combustible et d'alléger en même temps la facture de chauffage des locataires.

En ce qui concerne les détails des travaux proposés, nous pouvons apporter les précisions suivantes :

1. Maison des Enfants (ave des Eules 5)

Le préavis mentionne que ce bâtiment sera conservé, conformément au projet lauréat du concours European. Mais cette position pourrait encore changer, en fonction, entre autres, des coûts que demanderaient son maintien. Jusqu'à ce jour l'entretien de l'immeuble a été régulier mais on s'est contenté du minimum. Un certain nombre de fenêtres ont été changées au coup par coup et il s'agit maintenant d'achever leur remplacement. Celui-ci porte sur 20 fenêtres à 1 ou 2 vantaux et inclut l'appartement loué au 3^{ème} étage pour CHF 950.- par mois. Les nouvelles fenêtres seront en PVC et coûteront CHF 35'000.

2. Maison d'En-haut (ch. de Mangette 4)

Il s'agit de remplacer les fenêtres du rez et du 1^{er} étage qui sont à simple vitrage. Les pertitions de chaleur sont importantes. Les fenêtres du haut, en bois peintes, ont été remplacées en 2004. Restent encore à remplacer 23 fenêtres et 3 portes pour un coût total de CHF 63'338.-. Les fenêtres sont compliquées et comportent chacune 1, 2 3 ou 4 vantaux. Les portes sont semi-vitrées. De plus, différents travaux d'assainissement devront être effectués, notamment afin d'absorber une humidité persistante.

Pour ce bâtiment la pose de fenêtres en PVC – meilleur marché – n'a pas été étudiée. L'idée a été écartée afin de ne pas dépareiller les façades de cette maison, qui a un cachet certain et qui sera conservée quel que soit le futur développement du quartier. La Municipalité explique qu'elle doit faire preuve d'exemplarité pour être en mesure de justifier les exigences qu'elle impose aux privés pour ce qui est de l'aspect esthétique des immeubles.

3. Ancienne caserne des pompiers (rue des Marchandises 11)

A terme, le bâtiment devrait disparaître puisqu'il est situé dans le périmètre du plan de quartier Pertemps-Usteri. Son isolation est plus que rudimentaire, voire absente par endroits, et ne répond pas aux exigences de l'exploitation d'une école de cirque.

Etant donné que la réalisation de ce quartier n'est pas prévisible pour l'heure, mais qu'il n'est pas pour demain, les travaux envisagés vont au-delà du « provisoire qui dure » : la chaudière à mazout, à bout, cédera la place à une chaudière au gaz, des panneaux rayonnants seront posés au plafond de la halle et les fenêtres, en bois, remplacées. La Municipalité propose de maintenir le même type de fenêtres afin de conserver l'aspect général du bâtiment. Leur coût est estimé à CHF 27'118.- pour 22 fenêtres. L'installation de fenêtres en PVC, en lieu et place de bois, permettrait de réaliser une économie de l'ordre de CHF 5'800.-. Dans les conclusions du présent rapport, la Commission formule le vœu que la Municipalité étudie la pose de telles fenêtres.

A mentionner que les locataires prendront à leur charge divers autres travaux, raison pour laquelle le loyer ne sera pas augmenté.

Dans le cadre de l'étude de ce préavis, les questions suivantes ont été abordées avec M. Uldry :

Question : les trois bâtiments ont-ils été analysés par le logiciel EPIQR ?

Réponse : seule la Maison d'En-haut a été analysée, car il s'agit de l'unique bâtiment dont la Municipalité est sûre de son maintien dans le temps

Question : a-t-on effectué une étude pour connaître les économies d'énergie suite aux travaux prévus ?

Réponse : les interventions prévues ne se justifient pas en raison de leur coût. Afin de légitimer le coût de telles études, il aurait fallu prévoir des rénovations plus poussées, telles que l'isolation des toits et des murs ou l'installation de panneaux thermiques.

Question : peut-on recourir au Fonds « Efficacité énergétique et promotion des énergies renouvelables (EEER) » pour financer ces travaux ?

Réponse : la réponse est négative. Ce fonds doit servir en priorité à financer des actions entrant dans le programme Nyon-Energie. Il vise à soutenir des actions qui apportent une réelle plus-value énergétique à un projet, ce qui n'est pas forcément le cas lorsque l'on change des fenêtres. Le Programme Bâtiments de la Confédération stipule par ailleurs qu'une fenêtre remplacée donne

droit à une subvention uniquement si la surface de façade ou de toit qui l'entoure est simultanément assainie énergétiquement.

Conclusions

La commission unanime estime que le parc immobilier de la commune doit être entretenu correctement, non seulement de manière à en conserver la valeur, mais également en vue de contribuer à la diminution de l'empreinte carbone, partout où cela est possible. En l'occurrence, les investissements auxquels la Municipalité désire procéder permettent non seulement de réduire, sans que l'on puisse toutefois procéder à un calcul précis, la consommation d'énergie fossile des bâtiments en question, mais également d'augmenter le confort des locataires. Aux yeux des commissaires, les travaux proposés par le préavis se justifient et leur coût est raisonnable. Il s'agit en effet de limiter les travaux à ce qui est nécessaire, compte tenu du fait que deux des trois bâtiments concernés pourraient être condamnés à terme, sans toutefois tomber dans le provisoire, certainement meilleur marché à court terme mais bien plus onéreux sur la durée. L'examen des investissements à effectuer sur l'ancienne caserne des pompiers révèle qu'une économie de l'ordre de CHF 5'800.- pourrait être réalisée en optant pour des fenêtres en PVC en lieu et place de fenêtres en bois, étant entendu que l'aspect général du bâtiment et son intégration dans le quartier ne devraient pas en être affectés. Nous formulons donc le vœu que la Municipalité étudie cette option dans le sens proposé.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

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.

La Commission :

DE GARRINI Luciano
DUMAS Antoine
MIÉVILLE Michèle
NILSSON Hans Rasmus
PUHR Christian, Président rapporteur
THUILLARD Chantal
TSCHUY Frédéric
ULDRY Doris