

PRÉAVIS N° 180

AU CONSEIL COMMUNAL

« La Fleur de Lys » rue de Rive 54 à Nyon

Demande d'un crédit de CHF 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble du contrôle de l'Etat, et d'autre part, de transformer et rénover une surface commerciale.

Délégué municipal : M. Claude Uldry

Nyon, le 6 octobre 2014

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

I.1 Bâtiment « La Fleur de Lys »

Le bâtiment de « La Fleur de Lys », sis à la rue de Rive 54, date du XVI^{ème} siècle. A l'époque, il s'agissait d'une auberge qui assurait le rôle de relais de diligences. Le bâtiment fut transformé au fil des ans pour devenir, dans le courant du XIX^{ème} siècle, un immeuble de logements avec quelques commerces au rez-de-chaussée, sous ses arcades.

Etant donné ses qualités architecturales représentatives de l'époque de construction, le bâtiment a acquis aujourd'hui une importance d'échelle régionale, représentée par la note 2 au recensement architectural du canton de Vaud.

La dernière rénovation, qui date de 1990, s'est faite avec l'aide du Service des communes et du logement du canton de Vaud pour la création de logements à loyers modestes. La période de subventionnement étant depuis quelques années arrivée à son terme, cet immeuble peut être libéré des contrôles de l'Etat, en application de la loi sur le logement et après l'épuisement du fonds de régulation des loyers. Ce fonds s'élève à CHF 78'864.- (valeur au 31 décembre 2014). Il serait dès lors possible, lors des relocations d'appartements, de se rapprocher des conditions actuelles du marché. Pour mémoire, la dernière location faite, en respect des barèmes établis par l'Etat, est de CHF 941.- pour un appartement de 3,5 pièces de 110 m².

I.2 Epicerie « Les Arcades »

Comme déjà mentionné, « La Fleur de Lys » abrite quelques commerces au rez-de-chaussée : une agence de voyages, une crêperie, une épicerie ainsi qu'un distributeur Bancomat.

Le bail à loyer de l'épicerie « Les Arcades » a été résilié pour non-paiement des loyers. Une requête d'expulsion a été déposée auprès du Juge de Paix du district de Nyon et une audience a été appointée le 18 septembre 2014. La procédure suit son cours et n'a aucune influence sur la planification des travaux.

Selon décision municipale du 10 février 2014, l'affectation de cette arcade doit être limitée à un nouveau commerce de proximité. Afin de rendre viable ce futur commerce, il est indispensable d'effectuer certains travaux de mises aux normes et de rafraîchissement.

2. Description du projet

2.1 Pour la libération des contrôles de l'Etat

Pour être libérés des contrôles de l'Etat, il faut épuiser le fonds de régulation des loyers. Des travaux à plus-value peuvent être financés par ce fonds, l'objectif étant de permettre à l'ensemble des locataires d'en bénéficier, en principe sans hausse de loyer. Par la suite, le statut juridique de l'immeuble sera modifié en ce sens qu'il sera soumis aux règles habituelles du droit du bail et non plus aux règles de droit public des logements subventionnés. Toutefois, c'est le Service des communes et du logement qui fixera les loyers après ces travaux, lesquels devront lui être soumis pour approbation.

Les travaux prévus sont les suivants :

- Remplacement de la production de chaleur ;
- Remplacement des portes palières ;

- Rehaussement des garde-corps pour les mettre en conformité ;
- Isolation de la dalle sur rez inférieur ;
- Installation d'une protection contre la foudre (subventionnée en partie par l'ECA) ;
- Installation d'une ventilation de la cour intérieure.

2.2 Pour rendre viable la surface commerciale

L'exploitation de l'épicerie qui va être libérée servait également une petite restauration. Le local disposait de neuf places assises, ce qui est le maximum admis par la police du commerce pour un établissement sans licence.

Afin de rendre viable cette surface commerciale, il faut faire en sorte qu'elle réponde aux normes en matière de police des constructions, de protection de l'environnement, de police du feu ainsi qu'en matière sanitaire et d'hygiène alimentaire. Ainsi, il sera possible d'exploiter un établissement mixte épicerie/restauration doté d'un agencement permettant la préparation de mets, et bénéficiant d'une licence.

Les travaux prévus, qui devront faire l'objet d'une mise à l'enquête publique, sont les suivants :

- Mise en place d'un séparateur et d'une fosse à graisse ;
- Création d'un WC pour handicapés ;
- Création d'un agencement de cuisine ;
- Réfection des installations électriques, de la détection incendie et de l'éclairage de secours ;
- Réfection de la ventilation ;
- Réfection des sols, des murs et des plafonds.

2.3 Planification

Le programme a été élaboré afin que les nouveaux exploitants de la surface commerciale puissent débiter leur activité au printemps 2015. Il se présente de la façon suivante :

- Octroi du crédit de réalisation : février 2015
- Adjudications : février-mars 2015
- Réalisation : mars-avril-mai 2015

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>
1	Travaux préparatoires	14'000.-
109	Diagnostic amiante	1'700.-
112	Démolition	11'000.-
136	Frais d'énergie et eau	1'300.-
2	Bâtiment	485'600.-
211	Maçonnerie	17'000.-
223	Protection contre la foudre	46'000.-

NYON · PRÉAVIS N° 180 AU CONSEIL COMMUNAL

225	Etanchéité et isolations	11'000.-
23	Installations électriques	36'000.-
242	Production de chaleur	79'000.-
244	Installations de ventilation	35'000.-
25	Installations sanitaires	86'000.-
271	Plâtrerie	3'600.-
272	Ouvrages métalliques	30'000.-
273	Menuiserie	59'000.-
281	Revêtements de sols	9'000.-
281.6	Carrelage	8'000.-
283	Faux-plafonds	22'000.-
285	Traitement des surfaces intérieures	34'000.-
287	Nettoyages	2'500.-
292	Ingénieur civil	2'500.-
294.2	Ingénieur ventilation	2'500.-
295	Ingénieur sanitaire	2'500.-
5	Frais secondaires	40'400.-
511	Autorisations, taxes	3'800.-
531	Assurances	1'600.-
583	Divers, imprévus (env. 7%)	35'000.-
1 + 2 + 5 Coût total des travaux (TVA 8% incluse)		540'000.-

Les coûts de construction ci-dessus sont issus de métrés et d'estimations détaillées. Ils sont indiqués TTC.

L'ensemble du projet sera piloté et réalisé par le Service architecture et bâtiments.

3.2 Coûts des travaux par objet

	<i>Objet</i>	<i>Montants des travaux (CHF)</i>
a)	Bâtiment « La Fleur de Lys »	256'000.-
b)	Surface commerciale	284'000.-

3.3 Etat locatif actuel et potentiel d'augmentation

• Etat locatif actuel (2014)

Les 16 appartements sont subventionnés et les 4 locaux commerciaux sont au marché libre.

	<i>Montants (CHF)</i>
Locaux commerciaux (4)	56'760.-
Appartements (16)	165'036.-
Loyers nets annuels	221'796.-

• **Etat locatif potentiel après la libération des contrôles de l'Etat**

L'augmentation des loyers des appartements pourrait être de 4,5% environ.

	<i>Montants (CHF)</i>
Locaux commerciaux (4)	56'760.-
Appartements (16)	172'000.-
Loyers nets annuels	228'760.-

3.3 Coûts d'exploitation

Les travaux prévus n'auront pas d'incidence sur les coûts d'exploitation.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

En sortant du contrôle de l'Etat, les relocations pourront se faire à des conditions plus proches de celles du marché actuel.

Les travaux prévus apporteront une plus-value au bâtiment, et les coûts d'exploitation n'augmenteront pas. Par ailleurs, les locataires pourront réaliser des économies de chauffage.

4.2. Dimension sociale

Les loyers des appartements resteront très attractifs, même lorsqu'ils seront soumis aux règles habituelles du droit du bail et non plus aux règles de droit public des logements subventionnés.

Le réaménagement de l'arcade commerciale et l'amélioration de son équipement de base permettront de pérenniser l'exploitation d'un commerce de proximité.

4.3. Dimension environnementale

Ces travaux permettront notamment de réduire la consommation d'énergie. En outre, des mises en conformité seront réalisées.

L'installation d'un séparateur à graisses permettra d'éviter l'encrassement des canalisations.

5. Conclusion

La période de subventionnement de l'immeuble de « La Fleur de Lys » est arrivée à son terme. Moyennant l'exécution de certains travaux, profitables à l'ensemble des locataires, il sera possible de sortir du contrôle de l'Etat. Ainsi les relocations pourront se faire à des conditions plus proches de celles du marché actuel.

En améliorant l'équipement de l'arcade qui se libérera prochainement, un commerce de proximité pourra être exploité de manière durable et viable.

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° 180 concernant la demande d'un crédit de CHF 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble « La Fleur de Lys » du contrôle de l'Etat et d'autre part de transformer et rénover une surface commerciale au rez-de-chaussée ;

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 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble « La Fleur de Lys » du contrôle de l'Etat et d'autre part, de transformer et rénover une surface commerciale au rez-de-chaussée ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143-2 - *Dépenses du patrimoine administratif* -, dépense amortissable en 30 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 6 octobre 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

François Umiglia

Annexes

- Tableau d'investissement
- Standards « Bâtiments 2011 »

1^{ère} séance de la commission

Municipal délégué	M. Claude Uldry
Date	Mardi 25 novembre 2014, 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, salle de conférence 1

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No.

180 / 2014

"La Fleur de Lys" rue de Rive 54 à Nyon

Date: Nyon le

02.10.2014

Demande d'un crédit de CHF 540'000.- TTC pour des travaux qui permettront d'une part de libérer l'immeuble du contrôle de l'Etat, et d'autre part de transformer et rénover une surface commerciale

Situation des préavis au 02.10.2014		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	21'022'763			
Situation des emprunts au 02.10.2014		2009	2010	2011	2012	2013	2014	Cautionnements et garanties		
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011					225'000'000	225'000'000	225'000'000	Plafond (préavis No.27)	24'200'000	
Emprunts au 1er janvier		141'053'013	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	Engagé	-11'265'799	
Evolution des emprunts durant la période +/-		-259'656	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	8'954'903	Caution demandée	0	
Emprunts fin période/date du jour		140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	151'752'408	Disponible	12'934'201	
Dépenses et recettes d'investissement		Estimation des dépenses d'investissements nets						Estimation amort. + entretien		
Descriptif/Libellé	CHF TTC/HT	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL	Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
Travaux	540'000	0	540'000	0	0	0	540'000	30	18'000	
Total de l'investissement	540'000	0	540'000	0	0	0	540'000		18'000	0
Financement du préavis										
Budget de fonctionnement:										
Trésorerie courante										
Investissement:										
Trésorerie/Emprunts dont		540'000								
Estimation des coûts d'exploitation		2014	2015	2016	2017	2018	2019			
Libellé / années										
Coût total d'exploitation		0	34'200	33'660	33'120	32'580	32'040			
Intérêts en %	3.00%	0	16'200	15'660	15'120	14'580	14'040			
Amortissements		0	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000			
Entretien annuel		0	0	0	0	0	0			
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	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000			
		0	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000			
Coûts nets d'exploitation		0	27'200	26'660	26'120	25'580	25'040			

« La Fleur de Lys » rue de Rive 54 à Nyon »

Travaux pour libérer l'immeuble du contrôle de l'Etat et pour transformer et rénover une surface commerciale.

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	non	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 concernés 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.