

PRÉAVIS N° 272

AU CONSEIL COMMUNAL

Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV)

Demande d'un crédit de CHF 140'000.- pour des travaux d'entretien

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

I.1 Le bâtiment

C'est en 1987 que la Commune de Nyon acquiert la villa Thomas et son annexe, sises route de Genève 2-4, pour la somme de CHF 2'400'000.-. Après plusieurs projets restés sans suite, la Commune décide en 1998 de donner une nouvelle affectation au bâtiment, celle de conservatoire de musique, celui-ci étant à l'étroit dans la villa voisine.

Sans être classée à l'inventaire des monuments historiques, cette villa dont la construction est antérieure à 1872 fait partie du patrimoine nyonnais. En raison de son architecture et de son implantation urbaine, la villa a acquis une importance d'échelle locale, représentée par une note de 3 au recensement architectural du Canton de Vaud. Dès lors, un soin particulier a été apporté lors des travaux de restauration et de transformation, exécutés pour un montant de CHF 2'200'000.- entre mai 1999 et juin 2000.

Régulièrement entretenu, le bâtiment est dans un bon état général. Ceci est confirmé par le diagnostic EPIQR+, effectué dans le cadre de l'expertise technique systématique des bâtiments communaux (préavis N° 53/2012).

I.2 Le locataire

Depuis 2000, la villa est occupée par le Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV). Le COV est une fondation de droit privé qui offre une large palette de cours dans les domaines de la musique et du théâtre. Avec 1200 élèves et plus de 60 professeurs, le COV rayonne sur toute la côte lémanique. Au bénéfice d'un bail à loyer commercial, le COV paie un loyer annuel de CHF 155'400.- avec les charges.

2. Description du projet

2.1 Le projet

Dans le cadre des travaux de rénovation entrepris il y a 16 ans, il avait été décidé de maintenir les fenêtres en chêne à simple vitrage afin de ne pas dénaturer le bâtiment. Si ce choix esthétique est compréhensible, il n'en reste pas moins qu'au niveau thermique et phonique, les standards actuels ne sont pas respectés. Aujourd'hui, il est possible de rénover ces fenêtres sans les remplacer. L'intervention se fait sur la face extérieure en remplaçant le verre simple par un verre isolant. L'aspect extérieur est respecté, sans diminution du vide-lumière, car l'élément rapporté respecte la mouluration d'origine. L'amélioration de l'isolation thermique et des performances acoustiques est significative. Les garde-corps des fenêtres, non conformes, seront par ailleurs mis aux normes.

Après 16 ans de forte fréquentation, les revêtements intérieurs présentent des traces d'usure. C'est pourquoi il est prévu de repeindre les murs du hall et de la cage d'escaliers d'une part, et de poncer et huiler les parquets d'autre part.

Une installation de protection contre la foudre, inexistante aujourd'hui, sera mise en place. Une subvention se montant à 25% du coût des travaux pourra être demandée à l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA).

Enfin, dans le cadre de ce préavis, une demande de crédit est demandée pour la pose d'une barrière escamotable à l'entrée du parking de la villa Niedermeyer adjacente. Cette barrière permettra de limiter l'accès aux ayants droit, dont fait partie le COV.

2.2 Descriptif technique

CFC 2 – Bâtiment

- Menuiserie : rénovation des fenêtres
- Protection contre la foudre : installation parafoudre et électrode de terre
- Traitement des surfaces extérieures : peinture des menuiseries extérieures
- Installations électriques diverses : pose d'une barrière escamotable
- Ouvrages métalliques : mise en conformité des garde-corps
- Revêtements de sol : ponçage-huilage de parquets, rehaussement d'un podium
- Traitement des surfaces intérieures : peinture des murs
- Nettoyage du bâtiment : nettoyage de fin de travaux

CFC 5 – Frais secondaires

- Réserve pour divers et imprévus.

2.3 Planification

Le programme a été élaboré afin d'avoir terminé les travaux de rénovation des fenêtres avant la période de chauffage 2016-2017. Il se présente de la façon suivante :

- Octroi du crédit de réalisation : 5 septembre 2016
- Adjudications : septembre 2016
- Réalisation : octobre-novembre 2016

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 Coût des travaux par codes de frais de construction (CFC)

CFC	Libellé	Montants des travaux TTC (CHF)
2	Bâtiment	130'000
221	Menuiserie	70'000
223	Protection contre la foudre	7'000
227	Traitement des surfaces extérieures	6'000
239	Installations électriques diverses	20'000
272	Ouvrages métalliques	9'000
281	Revêtements de sol	14'000
285	Traitement des surfaces intérieures	2'500
287	Nettoyage du bâtiment	1'500
5	Frais secondaires	10'000
583	Réserve pour imprévus (env. 7 % sur CFC 2)	10'000
2 + 5	Coût total des travaux (TVA 8% incluse)	140'000

Tous les coûts sont indiqués TTC. Les 85% du coût total sont issus d'offres détaillées. L'ensemble du projet sera piloté et réalisé par le Service architecture et bâtiments.

3.2 Coûts d'exploitation

Une économie substantielle sera réalisée sur les frais de chauffage.

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Le bilan thermique met en évidence que les fenêtres représentent le premier poste des pertes avec 39% des déperditions totales du bâtiment.

Leur remplacement tel que proposé permettra de réduire les consommations de gaz d'environ 27%.

4.2 Dimension sociale

Le Conservatoire de l'Ouest Vaudois est fréquenté par 1200 élèves provenant de tout l'arc lémanique, et ce nombre est en constante augmentation. La visibilité du COV est de plus en plus marquée, il est un acteur culturel incontournable. C'est pourquoi il doit pouvoir exercer ses activités dans les meilleures conditions.

4.3 Dimension environnementale

-

5. Conclusion

La villa qui abrite les activités du Conservatoire de l'Ouest Vaudois a besoin d'entretien, les derniers travaux ayant été exécutés il y a 16 ans. Outre des travaux de rafraîchissement, la rénovation des fenêtres permettra une amélioration significative du bilan thermique et des performances acoustiques, ceci sans dénaturer le bâtiment.

Des mesures seront prises pour assurer la sécurité, au niveau des garde-corps et de la protection contre la foudre.

Ainsi le Conservatoire de l'Ouest Vaudois pourra poursuivre ses activités dans les meilleures conditions.

NYON · PRÉAVIS N°272 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° 272 concernant la demande d'un crédit de CHF 140'000.- pour des travaux d'entretien,

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 140'000.- TTC pour financer des travaux d'entretien au bâtiment sis route de Genève 4 ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 15 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 mai 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat



P.-François Umiglia

Annexes

- Fiche d'investissement
- Standard « Bâtiments 2011 »

1^{ère} séance de la commission

Municipal délégué	M. Claude Uldry
Date	Lundi 4 juillet 2016 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférences N° 1

Annexe I

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 272/ 2016

Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV)

Date: Nyon le 27.04.2016

Demande d'un crédit de CHF 140'000.- TTC pour des travaux d'entretien.

Situation des préavis au 27.04.2016		2011	2012	2013	2014	2015	2016				
Total des préavis votés par le Conseil communal		12'753'520	29'025'473	50'380'112	23'536'763	140'743'407	32'065'309				
Situation des emprunts au 27.04.2016		2011	2012	2013	2014	2015	2016				
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011		225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000				
Emprunts au 1er janvier		137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886				
Evolution des emprunts durant la période +/-		-15'083'330	5'000'000	14'914'235	13'909'152	11'318'229	0				
Emprunts fin période/date du jour		122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886	168'024'886				
Dépenses et recettes d'investissement		Estimation des dépenses d'investissements nets						Estimation amort. + entretien			
Descriptif/Libellé	CHF TTC/HT	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel	
Rénovation Villa Thomas, COV	140'000	140'000	-	-	-	-	140'000	15	9'333		
Total de l'investissement	140'000	140'000	0	0	0	0	140'000		9'333		
Financement du préavis											
Budget de fonctionnement:											
Trésorerie courante											
Investissement:											
Trésorerie/Emprunts dont		140'000									
Estimation des coûts d'exploitation		2016	2017	2018	2019	2020	2021				
Libellé / années											
Coût total d'exploitation		2'800	12'133	11'947	11'760	11'573	11'387				
Intérêts en % 2.00%		2'800	2'800	2'613	2'427	2'240	2'053				
Amortissements		0	9'333	9'333	9'333	9'333	9'333				
Entretien		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	0	0	0	0	0				
Recettes		0	0	0	0	0	0				
Coûts nets d'exploitation		2'800	12'133	11'947	11'760	11'573	11'387				

Annexe 2

« Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV) »

Travaux d'entretien

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 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.