

PRÉAVIS N° 196/2020

AU CONSEIL COMMUNAL

Parcelle N° 1093 – Champ-Colin 8

Demande d'un crédit de CHF 245'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la clôture de la propriété

Délégué municipal : M. Claude Uldry

1^{ère} séance de la commission

Date	Mardi 30 juin 2020 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, salle du Conseil communal

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

I.1 Contexte

La parcelle N° 1093, située dans le secteur de Champ-Colin et colloquée en zone industrielle A, est propriété de la Commune de Nyon depuis le 31 mai 2016 (préavis N° 253/2016).

Les droits et obligations relatifs à cette propriété ont ainsi été repris par la Commune, notamment le bail en vigueur avec la société Plastitech Sàrl, locataire depuis le 1^{er} avril 2012 (ci-après « le locataire »). Ce dernier avait sous-loué près de la moitié des locaux à deux entreprises locales, alors qu'une surface d'environ 370 m² était toujours disponible.

Plusieurs problèmes sécuritaires et d'affectation ont alors émergé, aboutissant au constat que le bâtiment actuel ne correspond pas aux prescriptions de protection incendie et nécessite une mise en conformité. De plus, l'état général du bâtiment et des techniques sont qualifiés de mauvais, puisque les façades et la toiture sont perforées par endroit, les descentes d'eaux pluviales ont été arrachées, les introductions électriques et d'eau sont sous-dimensionnées et l'installation d'un chauffage électrique a remplacé le chauffage à mazout condamné.

Dès lors, la Municipalité décidait de soumettre au Conseil communal une demande de crédit (préavis N° 111/2018) afin de mettre en conformité et rénover ce bâtiment dans l'objectif d'obtenir les autorisations nécessaires à son exploitation, maintenir le locataire en place et effectuer les démarches nécessaires à l'installation d'un nouveau locataire.

Dans sa séance du 12 novembre 2018, le Conseil communal décidait de renvoyer le préavis à la Municipalité pour une nouvelle étude.

I.2 Nouvelle étude

Suite au refus du Conseil communal, la Municipalité décide de résilier le bail à loyer du locataire, étant entendu que tant la responsabilité de la Ville de Nyon, en qualité de propriétaire, que celle du locataire pourrait potentiellement être engagée en cas de sinistre.

Le locataire s'est opposé à cette résiliation et afin d'éviter des frais de justice ainsi qu'une longue procédure juridique, la Municipalité a accepté de négocier les termes de cette résiliation, et notamment une prolongation du bail à loyer, au moyen d'une convention.

Les éléments majeurs de cette convention sont les suivants :

- la résiliation datée du 27 mai 2019 est valable en son fond et en sa forme ;
- une seule et unique prolongation est accordée au locataire jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- les locaux loués doivent faire l'objet d'une remise en état entreprise par le bailleur, afin que le locataire puisse les exploiter correctement. Le locataire devra prendre à sa charge les travaux de mise en sécurité minimale pour un montant approximatif de CHF 25'000.- ;
- le locataire s'engage à ne pas faire usage de la mezzanine, sous peine d'engager sa propre responsabilité.

Ladite convention conclue entre la Ville de Nyon et le locataire datée du 1^{er} avril 2020 est jointe en annexe au présent préavis.

Il est à noter que, entretemps, le locataire a décidé de résilier ses baux de sous-locations et s'est engagé à ne pas remettre en sous-location ces surfaces, évitant ainsi des dépenses importantes de travaux supplémentaires pour la Ville de Nyon.

Compte tenu des nouvelles conditions de location, l'investissement à charge de la Ville de Nyon, en tant que propriétaire et bailleur, a pu être considérablement réduit. En effet, seuls quelques travaux de sécurisation sont désormais exigés pour rendre ce bâtiment conforme. C'est pourquoi, le montant du crédit soumis au Conseil communal est aujourd'hui de CHF 245'000.-.

2. Description du projet

2.1 Descriptif du projet

Comme décrit au précédent chapitre, le projet actuel a été fortement redimensionné par rapport à celui soumis au Conseil communal dans le Préavis N° 111/2018. Les nouvelles conditions d'utilisation du bâtiment et de la parcelle par le locataire sont à l'origine de cette simplification des travaux et de réduction de l'investissement à charge de la Ville de Nyon.

Les travaux proposés se limitent strictement à rendre exploitable le bien, conformément aux normes et règlements en vigueur.

Par contre, lesdits travaux permettent tant à la Ville de Nyon qu'au locataire d'assumer leurs responsabilités en cas de sinistre et à la Municipalité d'obtenir un délai suffisant pour engager une réflexion sur l'avenir de cette parcelle, en tenant compte du postulat du 20 octobre 2018 de M. Patrick Buchs et M^{me} Florence Darbre Gubbins, intitulé « Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin) » et du rapport-préavis N° 161/2019 en réponse au postulat du 28 novembre 2018 de M. David Saugy et de la commission 101 au sujet des ambulances.

2.2 Descriptif technique

CFC 2 – Bâtiment

- création ou remise en état des sorties de secours dans les portes coulissantes existantes ;
- mise en conformité des installations électriques sur la base du contrôle OIBT ;
- installation d'un éclairage et balisage de secours selon le concept de protection incendie ;
- remplacement des postes incendies existants par des coffrets isolés et équipés de dévidoir et extincteur selon le concept de protection incendie ;
- mise en place de câbles anti-gel et isolation des conduites d'eau froide ;
- complément de barrières pour les escaliers existants ;
- mise en place d'armoires coupe-feu avec bac de rétention ;
- honoraires pour l'architecte mandataire et l'ingénieur en sécurité.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

- démolition d'un tronçon de la palissade de limitation de propriété composé d'éléments en béton préfabriqués qui menace de basculer, situé du côté Genève de la parcelle ;
- mise en place d'une clôture métallique simple de jardinage, d'une hauteur de 2 mètres, à l'emplacement de l'ancienne palissade.

CFC 5 – Frais secondaires

- frais de reproduction.

CFC 6 – Divers et imprévus

- montant de réserve pour les travaux divers et imprévus.

2.3 Calendrier

- Crédit de réalisation (séance du Conseil communal) : 5 octobre 2020
- Adjudications et préparation de l'exécution : Dernier trimestre 2020
- Réalisation : Printemps 2021

La planification des travaux sera établie d'entente avec le locataire actuel afin de perturber le moins possible son activité commerciale.

3. Incidences financières

3.1 Coût des travaux par frais de construction (CFC)

CFC	Libellé	Montants des travaux en CHF
2	Bâtiment	191'000.-
221	Fenêtres, portes extérieures – portes de garages	50'000.-
230	Installations électriques	52'000.-
235	Eclairage de secours	15'000.-
250	Installations sanitaires – postes incendie	35'000.-
272	Ouvrages métalliques	20'000.-
291	Honoraires architecte	14'000.-
298	Honoraires de l'ingénieur en sécurité	5'000.-
4	Aménagements extérieurs	35'000.-
411	Démolitions	20'000.-
422	Clôtures	15'000.-
5	Frais secondaires	2'000.-
524	Frais de reproduction	2'000.-
6	Divers et imprévus	17'000.-
600	Divers et imprévus (env. 7%)	17'000.-
Coût total des travaux (TVA 7.7% incluse)		245'000.-

Cette demande de crédit est basée sur des offres-cadres d'entreprises.

3.2 Coûts d'exploitation

Les travaux proposés n'ont pas une incidence significative sur les coûts d'exploitation.

3.3 Participation du tiers

Une partie du coût des travaux sera financée par le locataire car des installations sont directement utiles à son activité commerciale. Il s'agit de la mise en place d'armoires coupe-feu avec bac de rétention, de câbles antigel et d'isolation des conduites d'eau froide, ce qui représente un montant

total de CHF 25'000.-, au maximum. Cette disposition fait partie intégrante de la convention datée du 1^{er} avril 2020.

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Les travaux de sécurisation du site permettront de maintenir l'activité commerciale actuelle de la société Plastitech Sàrl ainsi que les recettes de location qui s'élèvent à CHF 192'000.- par année.

4.2 Dimension sociale

La mise en conformité des lieux permettra de réduire le risque d'accidents professionnels.

4.3 Dimension environnementale

Ces travaux se limitent à rendre conforme le site pour l'exploitation de la halle et des abords extérieurs.

5. Conclusion

Ce préavis fait suite à la décision du Conseil communal prise dans sa séance du 12 novembre 2018 de renvoyer à la Municipalité pour une nouvelle étude le préavis N° 111/2018. Ce dernier concernait la demande d'un crédit d'étude et de réalisation de CHF 2'600'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité et de rénovation à réaliser sur la parcelle N° 1093, sise à Champ-Colin 8, acquise par la Ville de Nyon en 2016.

Aujourd'hui, la Municipalité souhaite réaliser uniquement les travaux nécessaires à l'exploitation du bien, conformément aux normes et règlements en vigueur.

Les nouvelles conditions de location, contenue dans la convention signée avec la société Plastitech Sàrl le 1^{er} avril 2020, permettent de réduire considérablement l'investissement à charge de la Ville de Nyon, qui s'élève aujourd'hui à CHF 245'000.-.

Ces travaux permettent à la Ville de Nyon ainsi qu'au locataire d'assumer leurs responsabilités en cas de sinistre et à la Municipalité d'obtenir un délai suffisant pour engager une réflexion sur l'avenir de cette parcelle.

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° 196/2020 concernant la demande d'un crédit de CHF 245'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la clôture de la parcelle N° 1093, sise à Champ-Colin 8,
- 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 245'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la clôture de la parcelle N° 1093, sise à Champ-Colin 8, sous déduction de la participation du locataire ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte 9143.20 – *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 mai 2020 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Annexes

- Fiche d'investissement
- Convention du 1^{er} avril 2020 conclue entre la Ville de Nyon et la société Plastitech Sàrl
- Estimation du coût des travaux

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 196/2020

Parcelle 1093 - Champ-Colin 8

Date: Nyon le

13.05.2020

Demande d'un crédit de CHF 245'000 TTC pour les travaux de mise en conformité de la halle et de la palissade de la propriété

Situation des préavis au 13.05.2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total des préavis votés par le Conseil communal	140'743'407	39'200'329	26'344'802	13'472'665	5'252'306	2'874'825

Situation des emprunts au 13.05.2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Plafond d'emprunt selon préavis N°15/2016 adopté le 12.12.2016	225'000'000	225'000'000	360'000'000	360'000'000	360'000'000	360'000'000
Emprunts au 1er janvier	156'706'657	168'024'886	213'000'000	263'000'000	289'000'000	297'500'000
Evolution des emprunts durant la période +/-	11'318'229	44'975'114	50'000'000	26'000'000	8'500'000	0
Emprunts fin période/date du jour	168'024'886	213'000'000	263'000'000	289'000'000	297'500'000	297'500'000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°15/2016)	30'000'000
Engagé	-9'065'100
Caution demandée	0
Disponible	20'934'900

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					
		2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
Descriptif/Libellé							
Réalisation	245'000		245'000				245'000
Participation locataire	-25'000		-25'000				-25'000
Total de l'investissement	220'000	0	220'000	0	0	0	220'000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
30	7'333	
	7'333	

Financement du préavis	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	220'000
Total des besoins en financement	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					
		2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
Coût total d'exploitation		0	-187'600	-180'267	-180'267	-180'267	-728'400
Intérêts en %	2.00%	0	4'400	4'400	4'400	4'400	17'600
Entretien		0	0	0	0	0	0
Recettes de location		0	-192'000	-192'000	-192'000	-192'000	-768'000
Amortissements		0	0	7'333	7'333	7'333	22'000
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
Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		0	-187'600	-180'267	-180'267	-180'267	-728'400

CONVENTION

Transaction judiciaire - 241 CPC

conclue par

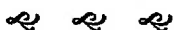
La Ville de Nyon, Place du Château 10, 1260 Nyon
représentée par la Régie Burnier & Cie SA, rue César-Soulié 3, case postale 1064, 1260 Nyon,

ci-après : « le bailleur »,

et par

Plastitech Sàrl, Monsieur Emmanuel Calabro, route de Chiblins 40, 1276 Gingins

ci-après : « le locataire »,



Suite au refus par le Conseil communal du préavis 111/2018 « Parcelle 1093 – Champ Colin 8 : mise en conformité/rénovation » et dans la mesure où les bâtiments sis à la Route de Champ-Colin 8 ne respectent pas les normes de sécurité requises, la Municipalité a chargé le Service architecture et bâtiments, dans sa séance du 17 décembre 2018, de résilier le bail à loyer de Plastitech Sàrl. En effet, en cas de sinistre, la responsabilité, tant du propriétaire que de l'utilisateur (locataire), pourrait potentiellement être engagée.

Ceci étant exposé, les parties s'entendent sur les points suivants :

- I. La résiliation datée du 27 mai 2019 est valable en son fond et en sa forme.
- II. Une seule et unique prolongation est accordée au locataire jusqu'au 31 décembre 2026. Le locataire s'engage d'ores et déjà à restituer les locaux vides de tout objet et de tout matériel à cette date, au plus tard. Il est entendu qu'aucune prolongation supplémentaire ne pourra être demandée. Dès le 1^{er} janvier 2023, le locataire pourra en tout temps mettre fin au bail unissant les parties avant le 31 décembre 2026, moyennant préavis écrit de trois mois pour la fin d'un semestre.
- III. Les locaux loués doivent faire l'objet d'une remise en état, entreprise par le bailleur, afin que le locataire puisse les exploiter correctement. Le locataire devra s'acquitter des montants maximums suivants, au coût effectif en référence aux factures :
 1. CFC 221.9 :
Armoire métallique anti feu :
Montant estimatif : Fr. 15'000.--
 2. CFC 250 :
Mise en place de câbles antigel et isolation des conduites eau froide :
Montant estimatif : Fr. 10'000.--

Montant total estimatif : Fr. 25'000.--

- IV. Le locataire s'engage à ne pas faire usage de la mezzanine, sous peine d'engager sa propre responsabilité.

Il pourra toutefois en faire usage s'il fait procéder à ses frais à la mise en place d'un complément de barrières pour les escaliers existants, dont le montant estimatif (CFC 272.2) est de Fr. 20'000.--.

- V. Le locataire pourra utiliser la zone précédemment occupée par Yachting Services dès le 1^{er} mars 2020, aux conditions susmentionnées, sous réserve que cette utilisation n'engendre aucuns travaux ni coûts supplémentaires, cet espace n'étant pas inclus dans les projets de travaux mais considéré comme lieu de stockage. L'usage de cette zone est réputé inclus dans le bail et le loyer que celui-ci prévoit.

- VI. **Quittance pour solde de tout compte** : Aux conditions qui précèdent, les parties déclarent mettre fin au présent litige et se donnent réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention à quelque titre que ce soit, notamment des prétentions résultant directement ou indirectement de leurs relations contractuelles, sans préjudice des droits et obligations découlant du bail mentionné ci-dessus.

- VII. **Frais et dépens** : Chaque partie supporte ses propres frais et renonce à l'allocation de dépens.

- VIII. **Ratification** : La présente convention est remise à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Nyon afin qu'elle en prenne acte pour valoir décision et raye la cause du rôle.

- IX. **Forme et droit applicable** : La conclusion et toute modification de la présente convention sont soumises à la **forme écrite**. La présente convention est soumise au **droit suisse**. Tout différend relatif à la présente convention est de la compétence exclusive des autorités de droit du bail au lieu de situation de l'immeuble.

Annexes : Fait partie intégrante de la présente convention :

L'estimation des couts des travaux à 1/- 5 % TTC selon liste ci-jointe.

Ainsi fait en **trois** exemplaires originaux, soit un pour la Commission de conciliation et un par partie.

Pour la Ville de Nyon :
Burnier & Cie SA
Nyon, le 1.04.2020


Guillaume CHATELAIN

Pour Plastitech Sàrl :
Gingins, le 25/03/2020


Emmanuel Calabro

D 943 – CHAMP-COLIN 8 A NYON - PROPRIETE DE LA VILLE DE NYON

Mesures proportionnées de remise en état des installations techniques et du bâtiment

ESTIMATION DU COUTS DES TRAVAUX A +/- 5 % TTC

CFC	Descriptif des travaux	devis	part propriétaire	part exploitant
2	BATIMENT			
221.9	Portes de garage	50'000.00	50'000.00	-
	<i>création ou remise en état des sorties de secours dans les portes coulissantes existantes</i>			
230	Installations électriques	52'000.00	52'000.00	-
	<i>mise en conformité des installations électriques sur la base du contrôle OIBT réalisé le 3 janvier 2018</i>			
235.8	Eclairage de secours	15'000.00	15'000.00	-
	<i>installation d'un éclairage et balisage de secours selon le concept de protection incendie</i>			
250	Installations sanitaires - postes incendie	35'000.00	10'000.00	25'000.00
	<i>remplacement des postes incendies existants par des coffrets isolés et équipés de dévidoir et extincteur selon le concept de protection incendie, mise en place de câbles anti-gel et isolation des conduites eau froide</i>			
272.2	Ouvrages métalliques courants	20'000.00	20'000.00	-
	<i>complément de barrières pour les escaliers existantes et mise en place d'armoires coupe-feu avec bac de rétention</i>			
291	Honoraires architecte	14'000.00	14'000.00	-
298.5	Honoraires ingénieur en protection incendie	5'000.00	5'000.00	-
	TOTAL BATIMENT	191'000.00	166'000.00	25'000.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS			
411	Démolition	20'000.00	20'000.00	-
	<i>Démolition du mur composé par des éléments en béton préfa, situé côté GE</i>			
422	Clôture	15'000.00	15'000.00	-
	<i>mise en place d'une clôture simple torsion hauteur ~2m à l'emplacement de l'ancien mur</i>			
	TOTAL FRAIS SECONDAIRES	35'000.00	35'000.00	-
5	FRAIS SECONDAIRES			
524	Reproduction de documents	2'000.00	2'000.00	-
583	Divers et imprévus	17'000.00	17'000.00	-
	TOTAL FRAIS SECONDAIRES	19'000.00	19'000.00	-
COUT TOTAL DE L'OPERATION		245'000.00	220'000.00	25'000.00