

PRÉAVIS N° 2024/129

AU CONSEIL COMMUNAL

Bâtiment de « l'Ancienne Douane » sis à la rue de Rive 21 à Nyon

Demande d'un crédit de CHF 460'000.– TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment ECA N° 89 et la démolition de l'annexe ECA N° 90

Délégué municipal : M. Claude Uldry

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 6 février 2024 à 19h30
Lieu	Salle des Maquettes, place du Château 3, 3 ^e étage

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

Ce préavis fait partie intégrante de la feuille de route climatique **Nyon s'engage**, présentée à votre Autorité dans le préavis N° 2020/201. La Municipalité vous invite à l'étudier à la lumière de cette stratégie municipale générale et sous l'angle de l'urgence climatique.

I. Introduction

Ce projet est une réponse concrète proposée par la Municipalité pour réaliser sa politique de mise en valeur du patrimoine immobilier communal, initiée en 2020 avec le préavis N° 216/2020¹ dont l'objectif était d'augmenter sensiblement le niveau d'entretien des bâtiments communaux, tant administratifs que financiers, afin d'atteindre durablement un taux minimum de 1.5% de la valeur ECA.

Le bâtiment objet de ce préavis fait partie du patrimoine financier de la Ville de Nyon. Les études à financer par ce crédit visent deux buts précis : en premier lieu, il s'agit de développer une stratégie d'intervention permettant une mise aux normes énergétiques tout en préservant les qualités patrimoniales du bâtiment existant, recensé en note 3 par la Division monuments et sites du canton de Vaud pour son style néoclassique. En second lieu, il concerne un projet de réactivation de son potentiel urbain, en proposant un rez-de-chaussée avec une activité ouverte au public de type restaurant, et de son potentiel architectural en créant dans les combles un appartement supplémentaire.



Vue du bâtiment côté lac

Ce bâtiment d'angle, surmonté d'une horloge, comprend au rez-de-chaussée une arcade commerciale ainsi que des toilettes publiques occupant un édicule annexe. Les trois étages supérieurs sont constitués de six logements, dont trois ont été rénovés entre 2008 et 2017.

¹ Préavis N°216/2020 - Patrimoine immobilier communal : demande d'un crédit-cadre de CHF 4'000'000.– TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2021-2022).

Aujourd'hui, le bâtiment montre un état général vieillissant avec des installations et des équipements techniques ne correspondant plus aux standards et normes en vigueur, comme par exemple les installations électriques, la chaufferie, la protection incendie et l'éclairage de secours, ainsi que la présence d'amiante dans les locaux techniques.

La situation privilégiée de l'arcade d'angle au rez-de-chaussée incite aujourd'hui la Municipalité à proposer une affectation plus en phase avec son environnement et profitant davantage aux Nyonnais-es et au tourisme. Cette volonté municipale est redoublée par le déplacement des WC publics ailleurs dans le secteur, libérant ainsi cet espace au bénéfice de l'agrandissement de la future terrasse. C'est pourquoi, il est proposé d'accueillir au rez-de-chaussée un établissement de restauration de type café-restaurant, intégrant les besoins et contraintes s'y rapportant.

2. Historique

Le bâtiment actuel se trouve sur l'emplacement d'anciennes halles reconstruites et agrandies en 1710-1712. Un plan datant de 1808 confirme la construction de ces halles faisant office de grenier pour le compte de la Ville de Nyon. Dès 1838, ce bâtiment est décrit comme une maison à deux étages comprenant : logements, douane, magasins et remise dans la cour. En 1871, les mentions « cloche, horloge, poste de gendarmerie » sont ajoutées à celle de « douane ». Des plans datés du 15 février 1899, signés de la main de l'architecte H. Lavanchy, font état de la transformation et reconstruction du bâtiment existant.

Le bâtiment a été réduit au sud par la suppression d'une travée est-ouest. Cette opération a eu pour effet d'élargir, à cet endroit, la rue de la Colombière débouchant sur la route des Alpes, puis sur le quai. Le bâtiment est très fortement remanié, typologiquement et architecturalement. Il est alors qualifié comme « logements et caves » et l'annexe comme « bâtiment public » comprenant « remise, hangar des pompes, WC publics ».

Enfin, cette architecture quelque peu cossue, d'inspiration néoclassique et surmontée d'une toiture à la Mansart, est recensée en 1979 par le canton de Vaud en note 3 (objet d'intérêt local) sous la dénomination de « maison bourgeoise » et son annexe (comprenant garage et latrines) en note 6 (objet sans intérêt).

Outre la rénovation et la réaffectation des locaux commerciaux du rez-de-chaussée, la suppression des places de parc actuelles est souhaitée pour y aménager une terrasse en prolongement du futur établissement public. Les locaux communs (caves, chaufferie et combles) sont vétustes. L'étude de faisabilité réalisée fin 2021 démontre que des travaux importants sont à envisager sur tout le bâtiment.

Le Service d'architecture a organisé un appel d'offres de service qui a abouti début 2023 à la désignation du bureau Olivier Rochat Architectes Sàrl à Lausanne comme adjudicataire pour l'entier des prestations.

3. Développement du projet

3.1 Affectations et typologies

Le bâtiment s'adosse et se prolonge à l'est, le long du mur voisin situé au nord, par une annexe que le plan de quartier en vigueur destine à la démolition. Le rez-de-chaussée, surmonté de deux étages et des combles, rayonne sur trois façades. Une petite tourelle, comprenant une horloge, prolonge et couronne l'angle sud-ouest de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée se compose d'une arcade commerciale, ainsi que de l'entrée de l'immeuble située sur la façade ouest, donnant accès à la cage d'escalier et à l'actuelle buanderie de l'immeuble. Les deux étages et les combles comptent six appartements, soit deux par niveau.

Le sous-sol, bas de plafonds et longeant le mur mitoyen, est accessible par un petit escalier adjacent à celui de l'immeuble. Il comprend quatre caves, une chaufferie et un local pour la citerne à mazout.

A l'exception de l'appartement de 2 pièces situé au 2^e étage et du studio logé dans les combles, ayant fait l'objet de transformations relativement récentes, les logements s'organisent selon la typologie d'origine datant de la fin du XIX^e siècle.

Enfin, un édicule à l'est au rez-de-chaussée du bâtiment, côté lac, comprend un espace commercial relié à l'arcade principale, ainsi que des WC publics. Sa toiture-terrasse profite au logement de 3 pièces situé au 1^{er} étage.

Une étude détaillée concernant l'affectation des arcades au rez-de-chaussée a été effectuée afin d'analyser les possibilités de réactivation du potentiel urbain de ce bâtiment pour sa valorisation sociétale. En effet, aujourd'hui et depuis plusieurs années, l'arcade commerciale est affectée à une activité tertiaire qui s'étend partiellement dans l'édicule adjacent situé à l'est, côté lac du bâtiment. Ses prolongements extérieurs servent en partie au parking des véhicules des locataires du rez-de-chaussée.

La situation privilégiée de cette arcade d'angle incite aujourd'hui la Ville de Nyon à proposer une affectation plus en phase avec son environnement et profitant d'avantage aux Nyonnais-es et au tourisme. Cette volonté communale est redoublée par le déplacement des WC publics ailleurs dans le secteur, libérant ainsi cet espace à un autre usage ouvert au public. C'est pourquoi, au rez-de-chaussée, un scénario avec la possibilité d'accueillir un établissement de restauration de type café-restaurant, intégrant les besoins et contraintes, est privilégié.

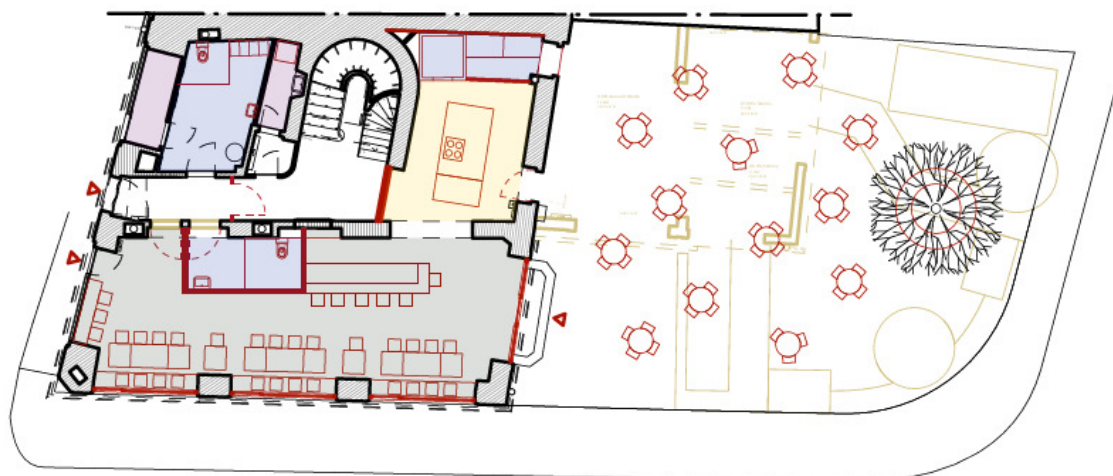
La société GastroConsult a vérifié la viabilité de ce projet de réaménagement du rez-de-chaussée en indiquant que l'emplacement est particulièrement favorable pour la création d'un café-restaurant pour les raisons suivantes :

- la proximité immédiate du lac et du débarcadère de la CGN ;
- l'importance des flux des diverses catégories de personnes tout au long de l'année ;
- la fréquentation du site très soutenue des mois de mars à octobre ;
- une accessibilité simple grâce aux nombreuses places de parc dans les environs ;
- la bonne visibilité du bâtiment depuis les alentours ;
- les activités commerciales et professionnelles dans le quartier de Rive ;
- la présence d'une offre de restauration soutenue, qui crée un pôle attractif pour la clientèle ;
- le concept d'évolution des rives du lac développé par la Ville ;
- les divers atouts touristiques du quartier de Rive ;
- la capacité d'accueil d'environ 35 places + 50 places sur la terrasse ;
- la vue imprenable sur le lac et les Alpes ;
- l'accès de services rationnels depuis la salle et la cuisine.

En outre, elle conseille :






- d'orienter le projet vers un projet de restauration simple, avec des produits locaux et de saison ;
- de créer des vitrines qui donneront de l'attractivité aux locaux (luminosité, visibilité et dégagements depuis l'intérieur) ;

- de mettre à disposition à l'exploitant-e des locaux complètement finis et équipés, afin de garder le contrôle de l'aspect esthétique et de permettre un investissement accessible au locataire, ce qui assure un choix de ce dernier pour ses capacités professionnelles et moins financières.



plan variante 1
échelle 1/200

Programme actuel du rez-de-chaussée :

	Restaurant environ 35 places assises (67 m ²)
	Cuisine professionnelle (18 m ²)
	Services – stock, chambre froide, local du personnel, toilettes (15.5 m ²)
	Buanderie, caves, vitrine (17.5 m ²)
	Terrasse extérieure de 50 places assises

Valeur locative

GastroConsult a retenu les critères suivants pour déterminer la valeur locative :

- l'emplacement est particulièrement favorable ;
- le degré d'entretien des locaux correspond à un état neuf ;
- la configuration répond aux exigences de la branche mais la taille limite l'exploitation ;
- le degré d'équipements des locaux (loués avec l'ensemble des installations fixes) ;
- le concept commercial réalisable tel que décrit ;
- le chiffre d'affaires annuel réalisable est estimé à CHF 570'000.– ;

Par conséquent, le loyer net annuel supportable est estimé à CHF 48'000.–.

Choix de l'exploitant-e

Pour le choix de l'exploitant-e de cet établissement de restauration, un appel à candidatures sera organisé durant le premier trimestre de 2024, avec le soutien de GastroConsult.

Les critères d'évaluation des dossiers porteront sur :

- le concept et la solidité de l'offre ;
- la conformité du concept avec les attentes exprimées par la Municipalité ;
- la solidité financière du projet et les garanties financières du-de la candidat-e ;
- les références et formations professionnelles du-de la candidat-e ;
- la provenance du-de la candidat-e ;

- l'engagements du-de la candidat-e en termes de durabilité.

3.2 Analyse de l'état général des locaux

Le bâtiment présente dans son ensemble un état de conservation variable. En effet, depuis quelques décennies, divers travaux ont été réalisés par opportunité, tant sur les façades qu'à l'intérieur du bâtiment.

Si certains locaux ont été rénovés, encore récemment, d'autres sont vétustes et en mauvais état, tout comme les installations techniques s'y rapportant. En outre, l'affectation et l'organisation actuelles de certains locaux interrogent quant à leur pertinence future. C'est pourquoi, il est proposé d'analyser l'état actuel du bâtiment à la lumière de ses potentialités, développées dans le cadre d'une transformation et d'une rénovation globale.

Aujourd'hui et depuis plusieurs années, l'arcade commerciale est affectée à une activité tertiaire qui s'étend partiellement dans l'édicule adjacent situé à l'est du bâtiment, côté lac. Ses prolongements extérieurs servent au stationnement des véhicules des locataires du rez-de-chaussée. Ces locaux, rénovés et aménagés depuis plusieurs années par leurs occupant-e-s, sont considérés comme salubres et habitables. Cependant, divers problèmes sont identifiés : l'humidité et la propagation du froid par le sol non isolé et peu étanche construit sur un terre-plein, ou encore le manque d'efficacité thermique, mais également phonique, des fenêtres existantes (nuisances sonores des véhicules circulant sur la rue de Rive et la route des Alpes).



Vue du bâtiment côté Rive

Enfin, les WC publics, situés à la proue de l'édicule, sont vétustes et présentent des problèmes récurrents de refoulement et d'écoulement des eaux usées. Il est prévu la démolition de cet édicule ECA N° 90 comme l'indique le plan d'affectation de Rive. De plus, l'espace extérieur s'y rapportant est circonscrit par un dispositif sécuritaire de bacs à plantations renforçant son caractère résiduel et déconnecté du trottoir et du lac situé en vis-à-vis.

La consommation spécifique pour le chauffage de ce bâtiment est d'environ 130 kWh/m²/an, non compris l'eau chaude sanitaire chauffée à l'électricité. L'enveloppe thermique dans son ensemble est donc très peu performante, en raison des pertes importantes que représentent les murs de façades et les fenêtres.

3.3 Mesures d'amélioration énergétique

La Municipalité s'est dotée d'un plan climat et d'objectifs climatiques ambitieux pour donner une réponse efficace, rapide et réaliste aux conséquences de l'urgence climatique sur le territoire. Ce plan vise à répondre avec ambition et réalisme à l'urgence climatique à travers la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'à la nécessaire adaptation aux conséquences du changement climatique sur le territoire. La volonté politique de la Municipalité est de prioriser et accélérer l'action communale en recentrant les efforts pour répondre à ces enjeux. Dans ce cadre, certaines actions prioritaires comme l'amélioration énergétique des bâtiments ont été retenues.

Le bilan thermique a permis de mettre en évidence les éléments du bâtiment responsables des pertes de chaleur importantes. Par cette analyse, il est possible en conséquence, d'édicter les mesures et possibilités d'amélioration de l'enveloppe du bâtiment, pour réduire significativement la consommation énergétique de chauffage de l'immeuble, résumées ci-après.

1. **Les murs de façades** peuvent difficilement être isolés par l'extérieur, au risque de porter atteinte au patrimoine que représente ce bâtiment. Une isolation par l'intérieur sera étudiée et vérifiée en raison d'une mise en œuvre compliquée et risquée du point de vue de la conservation des planchers et poutres en bois s'y rapportant (moisissures).
2. **Les fenêtres, portes-fenêtres et vitrines** nécessitent d'être remplacées par des menuiseries nouvelles type « patrimoine » dotées de triples vitrages à cadres performants.
3. **Les planchers du rez-de-chaussée**, sur terre-plein ou sur sous-sol, nécessitent d'être isolés par-dessus pour le premier et par-dessous pour le second.
4. **Les équipements techniques** concernant la production et la distribution de chaleur nécessitent d'être améliorés par le changement de la production de chaleur afin d'optimiser son rendement et le remplacement ou l'assainissement de la tuyauterie existante (augmentation de sa capacité isolante) pour diminuer les pertes de chaleur.
5. **La toiture** des combles présente des zones plus ou moins isolées, ce qui nécessite une vérification puis un complément d'isolation de la toiture en conséquence, notamment dans la partie ouest abritant actuellement les greniers.
6. **La ventilation naturelle** des locaux se faisant aujourd'hui grâce à l'inétanchéité des fenêtres, elle devra être assurée par l'ajout d'une grille d'entrée d'air sur le cadre des nouvelles fenêtres.

En conclusion, les mesures et possibilités d'amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment proposées ci-dessus devraient réduire la consommation énergétique pour le chauffage de l'immeuble de moitié, soit à env. 61 kWh/m²/an.

A ce jour, le bâtiment est chauffé par une chaudière mazout de 51 kW alimentée par une citerne de 4'000 litres permettant d'assurer le chauffage pendant la moitié de la période de chauffe. L'eau chaude sanitaire, quant à elle, est assurée par un boiler électrique. Il est indispensable de recourir aux énergies renouvelables pour produire de la chaleur dans cet immeuble. Différentes variantes seront analysées dans le cadre des études à venir.

Comme évoqué plus haut, la distribution de chaleur et ses groupes de départ sont mal isolés, provoquant ainsi des pertes significatives. C'est pourquoi cette installation doit être assainie et adaptée au projet énergétique envisagé à terme, comme pour les émetteurs de chaleur existants (radiateurs).

La possibilité serait d'installer une pompe à chaleur (PAC) air-eau avec la mutualisation de capteurs solaires non vitrés comme source froide. Cette solution est envisageable, mais certains points techniques doivent encore être vérifiés tels que les contraintes acoustiques pour le voisinage et le local technique actuel très exigü.

Ce scénario pourrait être complété par une installation solaire thermique sur le pan supérieur de la toiture est (côté lac et par conséquent non-visible depuis l'esplanade du château). Cette installation offrirait de nombreux avantages :

- intégration architecturale de capteurs non vitrés ;
- préchauffage de l'eau chaude sanitaire en hiver et à l'intersaison, ainsi qu'un chauffage de l'eau chaude sanitaire en été ;
- stockage de l'eau chaude dans le local technique prévu à cet effet dans le comble ou au rez-de-chaussée, selon l'évolution du projet ;
- source d'eau froide pour la PAC air-eau en intersaisons et en hiver.

Des études doivent être lancées pour déterminer l'agent énergétique et la technologie les plus pertinentes pour le bâtiment. De plus, la distribution de chaleur par radiateurs doit être adaptée et redimensionnée, afin d'anticiper une production de chaleur à basse température.

4. Calendrier intentionnel

La planification des travaux devra tenir compte de l'occupation des lieux par les habitant-e-s de l'immeuble. Le seul scénario envisageable consiste à planifier l'ensemble des travaux de façon simultanée et d'un seul tenant. Ce scénario a l'avantage de raccourcir la durée des travaux et d'éviter toute forme de cohabitation entre le chantier et les habitant-e-s de l'immeuble, souvent délicate et problématique. Cela nécessite de devoir reloger ailleurs les sept locataires le temps des travaux estimé à 24 mois.

- Dépôt du préavis au Conseil communal : 29 janvier 2024
- Octroi probable du crédit d'études : 22 avril 2024
- Etudes : 2024

En cas d'octroi du présent crédit d'études, il est prévu de soumettre au Conseil communal la demande du crédit de réalisation entre la fin 2024 et le début 2025. Les travaux de rénovation et de transformation du bâtiment pourraient débuter mi-2025 et se terminer en 2027.

5. Incidences financières

5.1 Honoraires d'études

CFC	Libellé	CHF TTC
109	Sondages	22'000
291	Honoraires architectes	231'000
292	Honoraires ingénieur-e civil-e	25'000
293	Honoraires ingénieur-e électricien-ne	14'000
294	Honoraires ingénieur-e chauffage-ventilation + coordination	21'000
295	Honoraires ingénieur-e sanitaire	10'000
296	Honoraires spécialistes (incendie, sismique, géomètre, etc.)	57'000
396	Honoraires cuisiniste et expert-e (GastroConsult)	29'000
524	Autorisation, taxes et frais de reproductions	9'000
600	Divers et imprévus (env. 9%)	42'000
Coût total du crédit d'études TVA incluse		460'000

5.2 Charges d'exploitation, de maintenances et d'entretien

Les coûts d'exploitation du bâtiment rénové seront calculés dans le cadre de cette étude et figureront dans le préavis pour la demande du crédit de réalisation, sous réserve de l'octroi du présent crédit par le Conseil communal.

Une étude de la projection des loyers sera établie par la régie Burnier mandatée pour la gérance de l'immeuble. Cette étude sera intégrée au préavis pour la demande du crédit de réalisation.

5.3 Subventions

L'assainissement des enveloppes thermiques des bâtiments est encouragé par l'Etat de Vaud dans le cadre de la subvention « Programme bâtiments ». Ainsi, la rénovation des façades pourrait rapporter une subvention d'environ CHF 35'500.–.

Un montant de CHF 50'000.– du fonds EEER a déjà été réservé pour ce projet, pour l'année 2024.

5.4 Investissement

A ce stade des études, le coût total du projet est évalué à CHF 3.1 millions non compris l'aménagement et les équipements d'exploitation du futur café-restaurant. Le degré de précision est de +/- 25%.

6. Aspects du développement durable

6.1 Dimension économique

Dans la présente phase d'avant-projet, les mesures d'optimisation des coûts de construction, d'exploitation et de maintenance restent au centre de la démarche, soit :

- le développement de solutions économiques, écologiques, fiables et flexibles pour les techniques (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), apparentes et intégrées sur le plan architectural ;
- l'abaissement des consommations d'énergie-chaleur actuelles pour le chauffage et la distribution d'eau chaude sanitaire ;
- la vérification des performances annoncées et l'optimisation des fonctionnements.

6.2 Dimension sociale et participative

Ce projet fait partie des mesures proposées à la Municipalité pour développer une stratégie d'entretien permettant une mise aux normes des installations techniques et un assainissement énergétique tout en préservant les qualités patrimoniales des bâtiments.

La création d'un établissement public de type café/bar ou restaurant, bénéficiant d'une terrasse au bord du lac, contribuera à l'animation et aux échanges sociaux sur un espace privilégié très fréquenté de la Ville de Nyon.

La volonté de mettre à disposition de la population des établissements qui augmentent la convivialité sociale et qui soient financièrement accessibles par le plus grand nombre fait également partie des éléments mis en avant pour ce projet. Une attention toute particulière sera portée sur le choix des futur-e-s exploitant-e-s afin de répondre à cette attente.

6.3 Dimension environnementale

La mise aux normes participera à l'amélioration de la performance énergétique et écologique globale du patrimoine immobilier de la Ville. Ceci permettra de réaliser une économie d'énergie d'environ 50% dans ce bâtiment.

D'une manière générale, les valeurs de l'architecture durable sont intégrées au projet, soit :

- l'utilisation de matériaux de qualité impliquant une énergie grise minimale ramenée à leur durée de vie (principe Eco-Bau) ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables avec possibilité ultérieure de raccordement à un éventuel futur chauffage à distance ou de mise en place d'une chaufferie au bois local (plaquettes forestières) ;
- des enveloppes thermiques performantes, écologiques et recyclables et une régulation adaptée du chauffage et de la ventilation.

7. Conclusion

La situation actuelle de cet immeuble de rendement révèle un état général vieillissant. La majorité des locaux et équipements techniques s'y rapportant sont vétustes et ne correspondent plus aux standards et normes en vigueur.

Si sa structure est robuste, elle nécessite aujourd'hui d'être assainie physiquement et thermiquement afin d'assurer sa pérennité à venir. Aussi, sa déperdition thermique comme sa consommation énergétique doivent être réduites. De plus, sa production de chaleur devra être revue afin d'améliorer significativement son bilan écologique.

Les propositions et les mesures qui les accompagnent visent également à réactiver son potentiel urbain et sociétal lié à sa situation privilégiée. En effet, il est souhaitable que l'arcade puisse accueillir une activité plus en interaction avec son environnement public et touristique. D'autre part, il paraît opportun de restituer aux combles « mansardés » leur pleine et entière habitabilité, à l'image de leur configuration et usage d'origine.

Enfin, ce bâtiment d'angle, surmonté de sa tourelle et de son horloge indiquant l'heure depuis plus d'un siècle, mériterait de retrouver aujourd'hui ses lettres de noblesse. La rénovation, l'automatisation et la restauration de son architecture participeraient à la valorisation emblématique du patrimoine nyonnais.

Pour toutes ces raisons, le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs économiques, sociaux et environnementaux du développement durable de la Ville, qui pérennise ainsi son patrimoine bâti.

NYON · PRÉAVIS N° 2024/129 AU CONSEIL COMMUNAL

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 2024/129 concernant la demande d'un crédit de CHF 460'000.– TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment ECA N° 89 et la démolition de l'annexe ECA N° 90 sis à la rue de Rive 21,
- 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 460'000.– TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment ECA N° 89 et la démolition de l'annexe ECA N° 90 sis à la rue de Rive 21 ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9123.01 – *Terrains, bâtiments du patrimoine financier*, dépense amortissable en 10 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 décembre 2023 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
- Plan de situation
- Plans actuels du bâtiment
- Standard « Bâtiments 2011 »

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 2024/129

Bâtiment de "l'Ancienne Douane"

Date: Nyon le

19.12.2024

Demande d'un crédit de CHF 460'000.- TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment et de son annexe

Situation des préavis au 19.12.2023	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total des préavis votés par le Conseil communal	13 472 665	5 252 306	30 968 925	35 018 470	25 990 523	117 116 143

Situation des emprunts au 19.12.2023	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Plafond d'emprunt selon préavis N°2021/15	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	380 000 000	380 000 000
Emprunts au 1er janvier	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	284 928 000	298 156 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	26 000 000	8 500 000	-6 200 000	-6 372 000	13 228 000	-500 000
Emprunts fin période/date du jour	289 000 000	297 500 000	291 300 000	284 928 000	298 156 000	297 656 000

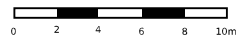
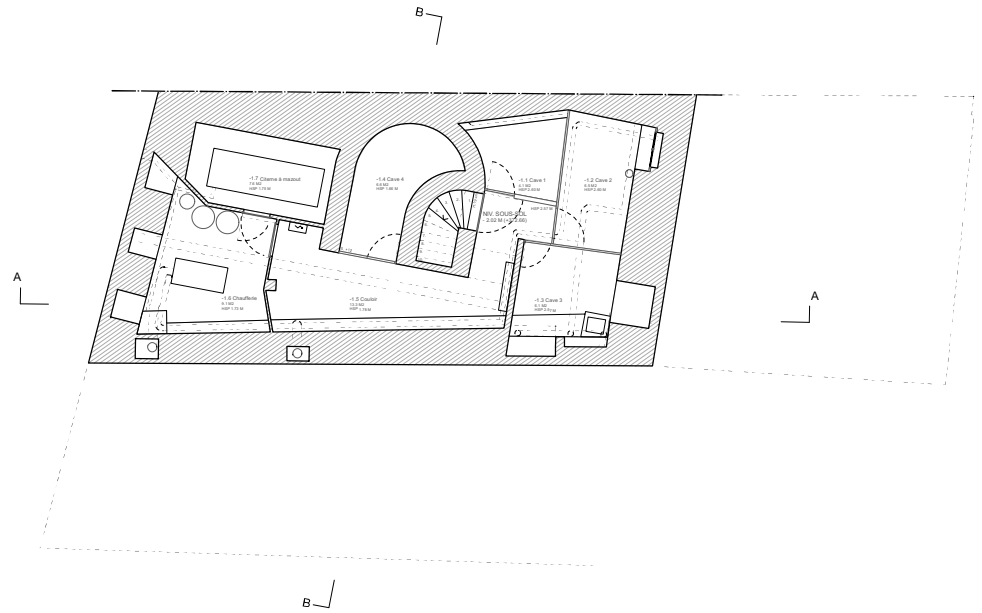
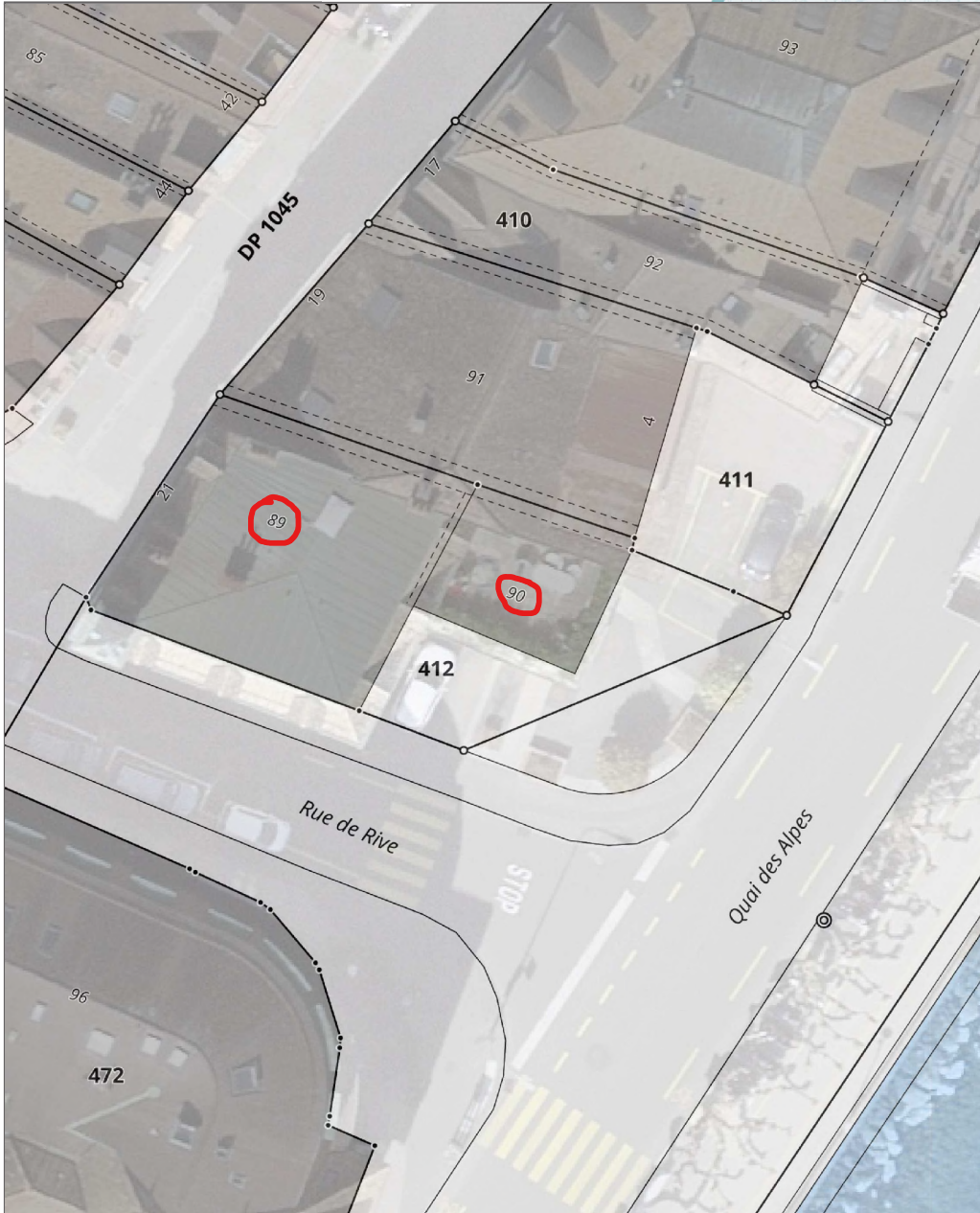
Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°2021/15)	30 000 000
Caution activée	-11 603 600
Caution demandée	0
Disponible	18 396 400

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					
		2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
Descriptif/Libellé							
Crédit d'étude	460 000	0	460 000	0	0	0	460 000
Total de l'investissement	460 000	0	460 000	0	0	0	460 000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss./an	Entretien annuel
10	46 000	
Total	46 000	

Financement du préavis	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	460 000
Total des besoins en financement	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					
		2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
Coût total d'exploitation		0	55 200	55 200	55 200	55 200	220 800
Intérêts en %	2,00%	0	9 200	9 200	9 200	9 200	36 800
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	46 000	46 000	46 000	46 000	184 000
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	55 200	55 200	55 200	55 200	220 800



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

PLAN NIV. REZ-DE-CHAUSSÉE

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

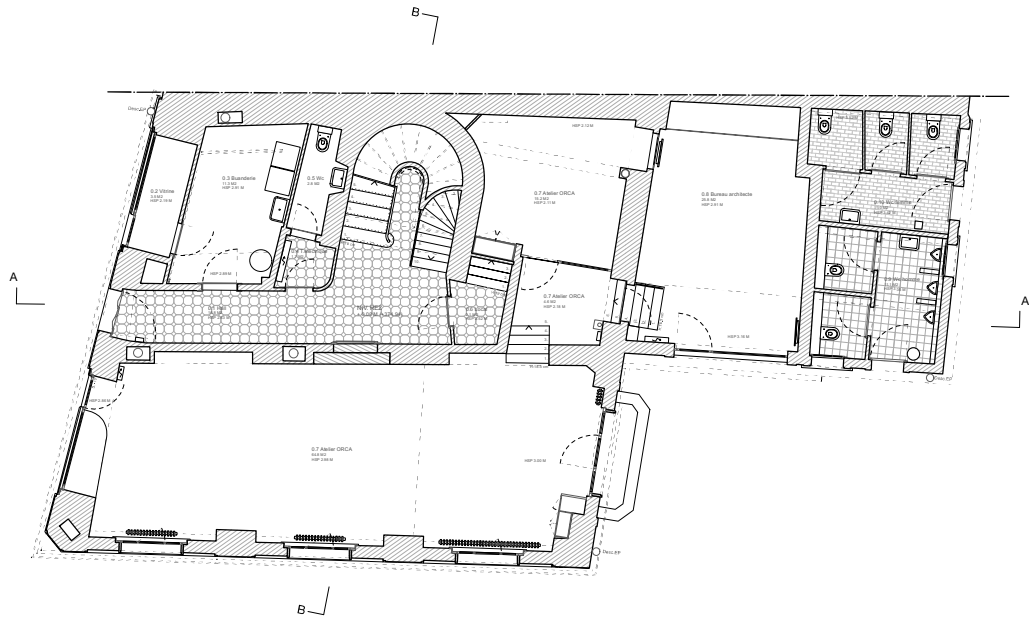
Plan n° R-100-101
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Echelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

PLAN NIV. 1^{ER} ETAGE

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

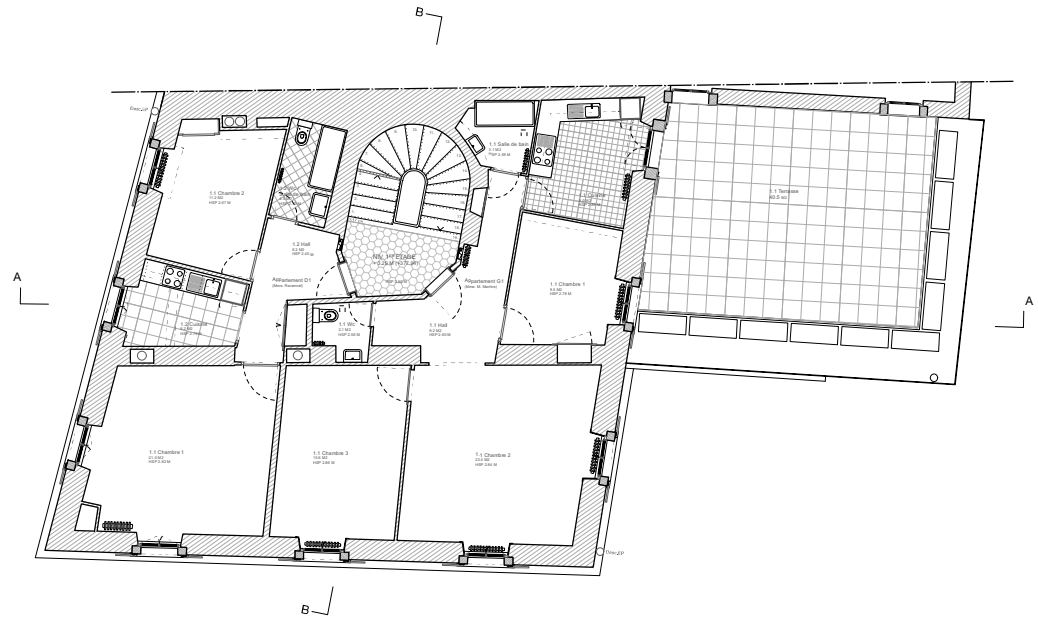
Plan n° R-100-102
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Echelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

PLAN NIV. 2^{ÈME} ETAGE

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

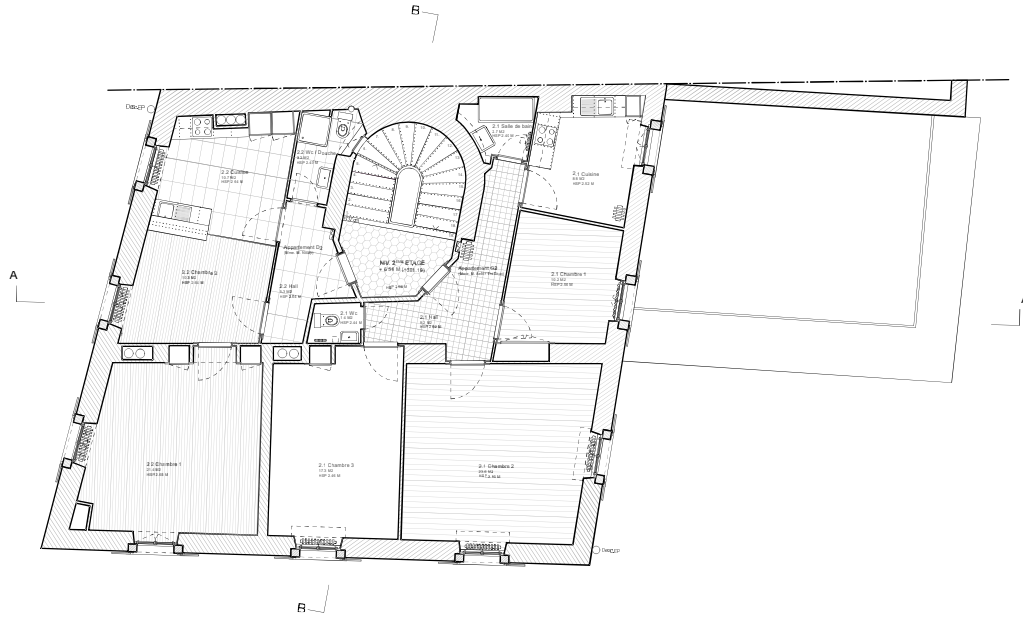
Plan n° R-100-103
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Echelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

PLAN NIV. COMBLÉS

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

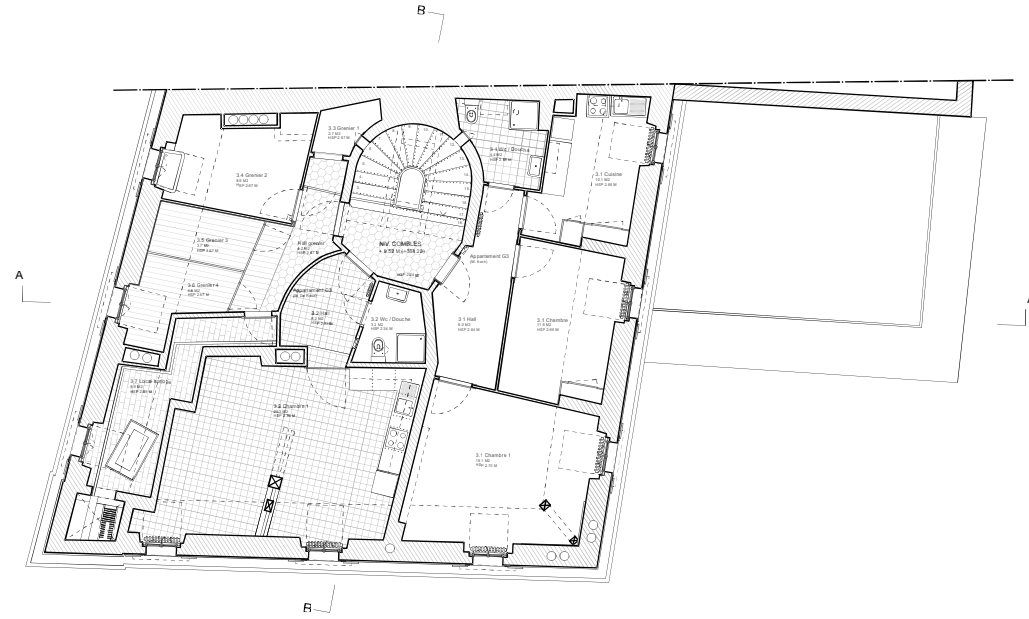
Plan n° R-100-104
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Echelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

PLAN NIV. TOITURE

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

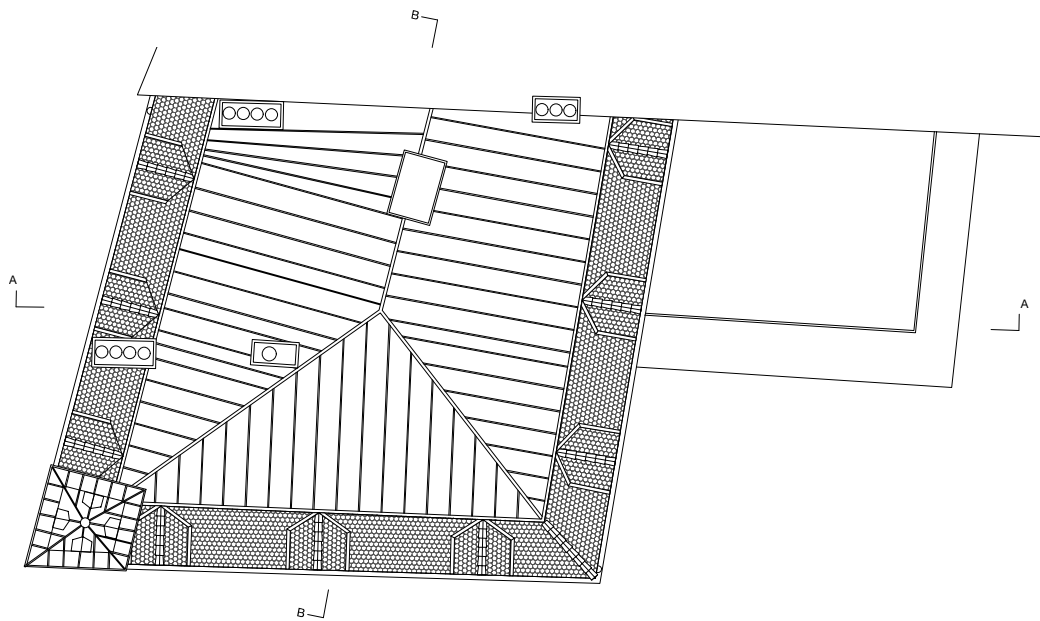
Plan n° R-100-105
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Échelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

COUPE AA

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

Plan n° R-100-106
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Échelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

COUPE BB

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

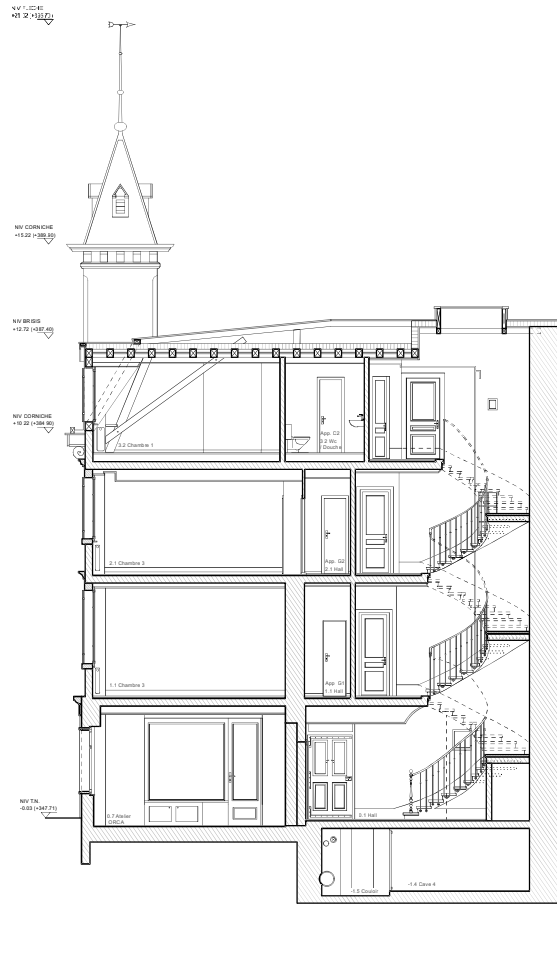
Plan n° R-50-107
Date : 06.09.2021
Modif. : -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Echelle : 1/100
Format : A3
Dess. : RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



NIV. FATE
+13.22 (+38.72)

NIV. CORNICHE
+16.22 (+39.02)

NIV. 2^{ME} ETAGE
+15.22 (+38.82)

NIV. 1^{ME} ETAGE
+13.22 (+38.72)

NIV. REZ
+0.00 (+37.71)

NIV. REZ
-0.17 (+37.54)

NIV. SOUS-SOL
-0.32 (+37.39)

PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

ELEVATION NORD-OUEST

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

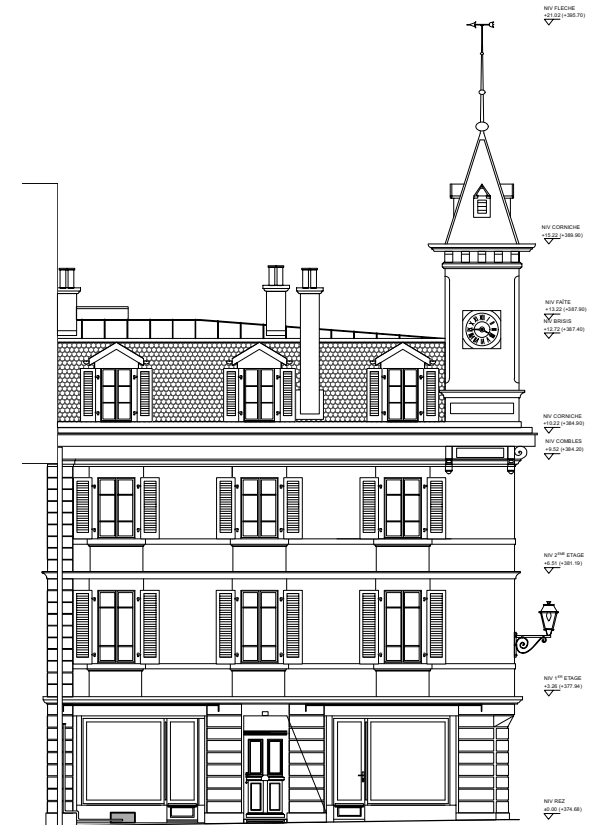
Plan n° R-100-108
Date : 06.09.2021
Modif. : -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Echelle : 1/100
Format : A3
Dess. : RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

ELEVATION SUD-OUEST

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

Plan n° R-100-109
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Échelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch



PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE NYON
ANCIENNE DOUANE
RELEVÉ

ELEVATION SUD-EST

envar

ENVIRONNEMENT ARCHITECTURE

Rue de Rive 21
1260 NYON (VD)

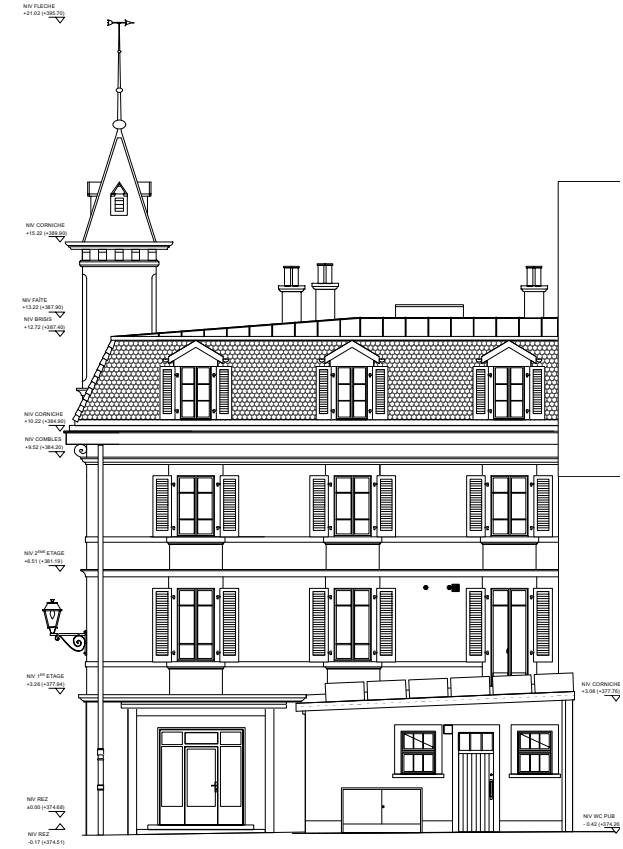
Plan n° R-100-110
Date : 06.09.2021
Modif.: -

envar sàrl
Esp/Asse, Atelier 007
rte de l'Etraz 20a
CH-1260 Nyon

Affaire n° 04-21
Parcelle n° 421

Échelle : 1/100
Format : A3
Dess.: RE

tél. +41 (0)22 361 68 38
fax +41 (0)22 362 23 80
e-mail info@envar.ch
Internet www.envar.ch





Bâtiment de l'Ancienne Douane sis à la rue de Rive 21 à Nyon
Rénovation et optimisation énergétique du bâtiment

Vérification selon le standard "Bâtiments 2011"

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

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.