

# **RAPPORT-PRÉAVIS**

# **N° 2021/7**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

### **Parc Perdtemps**

Demande d'un crédit d'études de CHF 870'000.- TTC pour le développement du projet « Pleine Terre » et pour l'organisation d'un atelier créatif pour le secteur Usteri – Saint-Jean

Réponse à la motion de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et consorts intitulé « Ne perdons pas de temps à Perdtemps »

**Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz**

#### **I<sup>re</sup> séance de la commission**

Date	Mercredi 22 septembre 2021 à 19h30
Lieu	Place du Château 3, 3 <sup>e</sup> étage, salle des maquettes

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Synthèse introductive**

---

### **I.1 Perdtemps, un parc pour les nyonnais-es au cœur de la ville**

La transformation de Perdtemps en un parc agrémenté de commerces, d'espaces de détente et de restauration ou encore d'une médiathèque, est une pièce maîtresse de la stratégie Cœur de Ville, dont l'objectif est de revitaliser le centre-ville de Nyon en renforçant l'offre commerciale, touristique, culturelle, sportive et de loisirs.

Voué à devenir un lieu de destination et non plus de passage, le futur parc Perdtemps contribuera largement à atteindre cet objectif, en activant la boucle des adresses imaginée pour mieux connecter les différents pôles d'attraction du centre-ville, dont le centre commercial La Combe, la place du Château et la future place de la Gare.

Plébiscité par la population, comme l'atteste depuis trois ans le succès grandissant des éditions successives du Square Perdtemps, la Municipalité sollicite votre Autorité afin de donner un coup d'accélérateur à ce projet emblématique, qui promet de métamorphoser Nyon.

### **I.2 Objectif du préavis**

Le présent préavis vise à informer votre Autorité de l'avancement du projet Perdtemps, à présenter sa feuille de route, mais aussi à solliciter le crédit nécessaire pour statuer sur les enjeux encore en suspens – notamment autour du parking. Ces points établis, la Municipalité pourra rapidement revenir devant le Conseil avec un nouveau préavis, axé sur les phases de réalisation et les ressources nécessaires à son bon déroulement.

### **I.3 Point de situation**

Depuis les résultats des Mandats d'étude parallèles (MEP) Parc Perdtemps, de nombreuses vérifications et adaptations ont permis de répondre aux recommandations du collège d'experts, de mûrir le projet et d'effectuer une première évaluation des coûts. L'analyse stratégique et financière qui l'a accompagnée a permis d'identifier le meilleur principe de montage opérationnel et financier, en optant pour un fort investissement de la Ville sur tous les ouvrages, à l'exception de la galerie commerciale (investisseur privé avec octroi d'un droit de superficie (DDP)). En devenant propriétaire de toutes les infrastructures d'utilité publique et du parking, la Ville s'assure la maîtrise du projet tant dans la réalisation que l'exploitation, tout en s'octroyant la possibilité d'un revenu non-négligeable par la perception de la rente de DDP de la galerie commerciale et des recettes du parking.

Afin de consolider cette analyse, il s'agit de confirmer les options encore ouvertes et de clarifier les incertitudes encore à lever – qui font l'objet de la présente demande de crédit d'études – avant d'entrer dans la phase des projets d'ouvrage, le début du chantier étant agendé à l'horizon 2025.

### **I.4 Analyse des besoins et demande de crédit d'études**

Pour limiter le risque financier, vérifier les coûts et consolider le projet sous ses multiples facettes, les études prévues par la présente demande de crédit d'études intègrent les cinq postes principaux suivants.

– **montage opérationnel et financier**

L'objectif principal est de fixer les variables du montage financier, soit :

- pour le parking : la politique tarifaire ainsi que le nombre de places de stationnement (compris dans une jauge maximale de 450 places) ;
- pour le concept commercial : la typologie de l'offre (programmation et taille des surfaces) et les conditions opérationnelles (choix des partenaires, modalités du DDP, etc.).

– **évolution des projets et vérification des coûts**

Vérifications techniques et constructives sur l'ensemble des ouvrages du projet, vérifications relatives au réseau routier et aux mesures de mobilité, mais aussi identifications des enjeux environnementaux et énergétiques pour consolider l'évaluation des coûts et optimiser au mieux les ressources.

– **démarches consultatives ou participatives**

Pour assurer la bonne conduite du projet et l'adhésion de toutes les parties prenantes, des consultations, sous la forme de sondages et de communications auprès des milieux concernés (associations, groupes d'intérêts) sont prévus, concernant notamment :

- la mobilité et la capacité du parking ;
- le concept commercial ;
- le programme de la médiathèque ;

Des laboratoires d'usage, pensés dans la continuité de ceux tel que le Square Perdtemps, seront également proposés.

– **ressources**

Au vu de l'ampleur du projet et des enjeux de coordination, il apparaît indispensable de solliciter un bureau pour des prestations d'assistance du Maître d'ouvrage. Le fort engagement de la Ville sur ce projet demandera également de mobiliser des ressources internes complémentaires, qui feront l'objet d'un prochain préavis. Le suivi de la prochaine phase d'études pourrait nécessiter des demandes anticipées en ressources, afin de répondre à l'ensemble des priorités définies par la Municipalité.

– **secteur Usteri**

A l'occasion de ce préavis, la Municipalité répond également à la motion de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et consorts « Ne perdons pas de temps à Perdtemps » et sollicite un crédit pour l'organisation d'un atelier créatif pour le secteur Usteri – Saint-Jean, sur un périmètre élargi jusqu'au cordon boisé de l'Asse, ayant pour but de déterminer les grands principes d'aménagements.

## **1.5 Un nouvel élan pour métamorphoser le centre-ville**

Après une période mouvementée, marquée par la crise sanitaire, et alors que la nouvelle législature commence, la Municipalité souhaite donner avec l'appui du Conseil communal un nouvel élan à ce projet novateur, qui permettra d'offrir à la population nyonnaise un parc augmenté d'une offre de commerces et de loisirs en hypercentre de Nyon.

C'est également l'occasion en cette période charnière d'unir les Autorités, mais également toute l'administration, derrière un projet d'ampleur, qui promet une forte plus-value à la Ville de Nyon sur tous les plans, tant en matière de qualité de vie, que de dynamisme économique ou encore de végétalisation du centre-ville. Ainsi, la Municipalité se réjouit d'œuvrer avec ses partenaires à la concrétisation d'un projet qui donnera à la population l'occasion de réinvestir un espace public clé de la ville, à même de devenir un lieu de vie incontournable.

C'est cette belle promesse que Municipalité et Conseil communal peuvent ensemble adresser à la population nyonnaise, en donnant un signal fort pour la concrétisation d'un projet complexe, mais des plus enthousiasmant pour l'avenir de Nyon.

## 2. Description du projet

---

### 2.1 Des mandats d'étude parallèles (MEP) à aujourd'hui

En 2018, la Ville de Nyon lançait une démarche de mandats d'étude parallèles (MEP), validée par votre Autorité en septembre 2017, pour la réalisation d'un parc public à Perdtemps et la mise en souterrain du parking. A l'issue de la procédure, le projet intitulé « Pleine Terre », porté par l'équipe Paysagement – Localarchitecture – MRS Partner – Küng et Associés, a été désigné lauréat par la Municipalité en juillet 2019, et présenté au grand public.

La mise en œuvre du concept Cœur de ville a démarré avec les premiers aménagements temporaires de la place de la Gare, du Square Perdtemps et de la place du Château, ainsi que l'organisation d'une planification-test pour le secteur de la Gare en collaboration avec les CFF.

Le projet Perdtemps est pensé en étroite coordination avec ces projets, tant en termes d'usages et d'aménagements des espaces publics, que d'offre commerciale ou de mobilité.

En ce qui concerne le projet Perdtemps en lui-même, les démarches suivantes ont été menées.

#### Projet Pleine Terre

Pour répondre aux recommandations du collège d'experts des MEP, des vérifications ont été effectuées et des adaptations apportées au projet Pleine Terre, concernant les accès au stationnement et pour les livraisons, ainsi que la configuration du parking prenant en compte les contraintes d'exploitation.

Ces modifications ont permis des améliorations sensibles relatives au fonctionnement, au confort et à la sécurité du parking. Cependant, des vérifications complémentaires s'avèrent nécessaires, notamment concernant le réseau routier et les mesures de mobilité dans un périmètre élargi. Ces études sont prévues dans le cadre de la prochaine phase de développement du projet.

#### Plan d'affectation

Les activités commerciales prévues par le projet nécessitent un changement d'affectation du secteur Perdtemps, majoritairement situé en zone d'utilité publique. La procédure du plan d'affectation à établir a été initiée par sa phase d'examen préliminaire qui s'est déroulée entre décembre 2019 et février 2020.

Le plan, le règlement et le rapport explicatif devront comprendre les prescriptions et indications relatives aux constructions et aux aménagements extérieurs, ainsi qu'aux accès au parking et livraisons et leurs impacts sur le réseau routier, selon les vérifications et compléments à apporter.

### 2.2 Données programmatiques

Les parties de programme du projet Perdtemps sont organisées et localisées sur le site de la manière suivante.

Les espaces publics sont conçus comme un ensemble traité jusqu'aux façades des quartiers voisins. Ils comprennent :

- le **parc urbain**, composé du grand pré situé au centre, des bois situés sur les côtés du parc, et des gradins favorisant la relation avec le centre-ville ;
- les **espaces rues**, composés de la rue Saint-Jean, de l'avenue Viollier et de l'avenue Perdtemps, adjacentes au parc, ainsi que de l'esplanade des Marchandises, espace de transition avec le secteur Usteri.

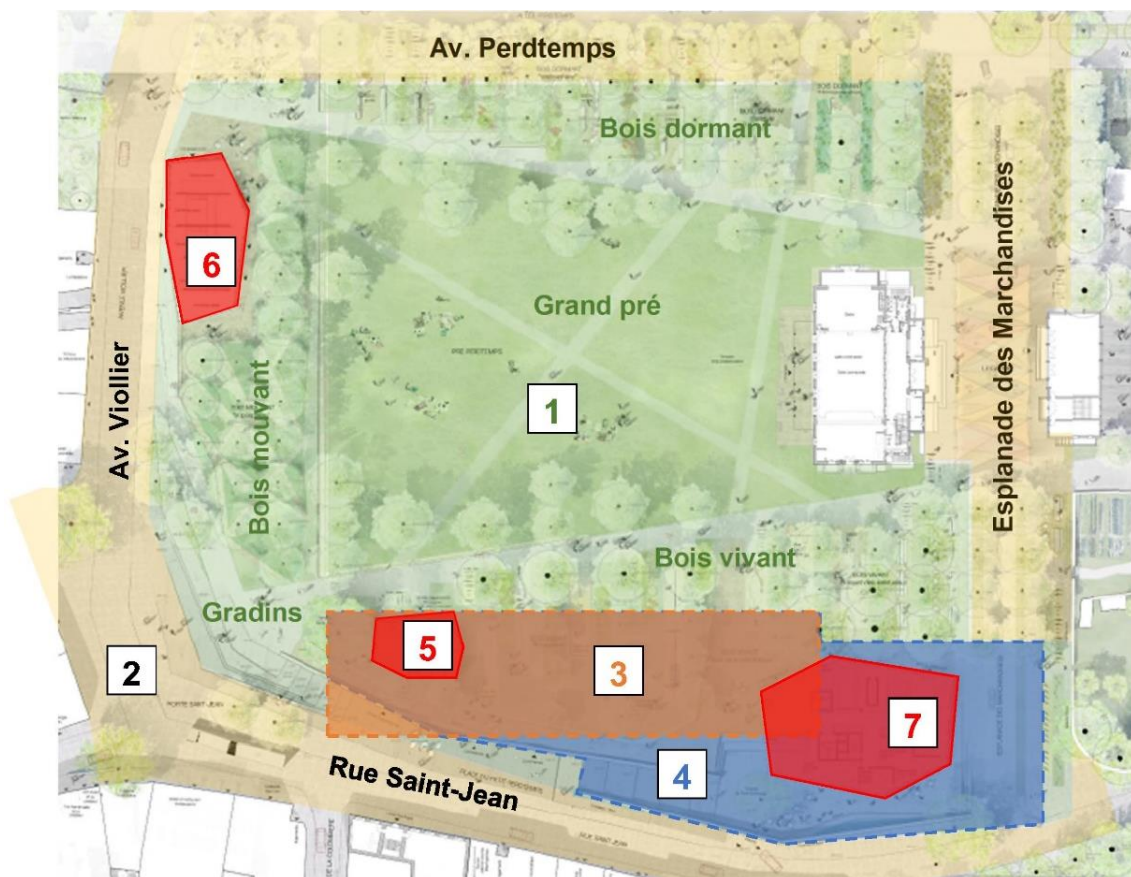


Illustration : Plan du projet Pleine Terre et de ses composantes

	1 Parc urbain
	2 Espaces rues
	3 Galerie commerciale
	4 Parking souterrain
	5 Pavillon Saint-Jean
	6 Pavillon Viollier
	7 Médiathèque

Les constructions enterrées forment le socle du parc valorisant la différence de niveau entre le parc et la rue Saint-Jean, elles sont implantées de manière compacte pour préserver un maximum de surfaces en pleine terre. Elles comprennent :

- la **galerie commerciale**, intégrant une grande surface destinée à être un pôle attracteur, des petites surfaces complémentaires et des dépôts ;
- le **parking souterrain**, sur trois niveaux de sous-sol, avec une capacité maximale de 450 places, le nombre exact de places n'étant pas encore définitivement arrêté.

Les bâtiments au niveau du parc sont situés en périphérie du parc. Ils comprennent :

- le **pavillon Saint-Jean**, intégrant les accès à la galerie commerciale et au parking, ainsi que des surfaces destinées a priori à une offre de petite restauration de type buvette et à un local pour la pétanque ;
- le **pavillon Viollier**, intégrant des commerces-ateliers et une surface destinée a priori à l'Office du tourisme ;

- la **médiathèque**, lieu de vie et pôle socio-culturel, intégrant en particulier la bibliothèque et la ludothèque.

Le terme « pavillon » utilisé désigne la typologie des bâtiments conçus comme des objets dans le parc et le caractère architectural recherché, sans connotation de petite taille ou d'importance secondaire.

Le programme détaillé, le niveau d'équipement, les aspects financiers et la temporalité de réalisation de la médiathèque-bibliothèque-ludothèque restent à préciser et à confirmer. Ces analyses sont prévues dans le cadre de la prochaine phase de développement du projet.

Enfin, il s'agit d'entamer les réflexions relatives à l'avenir de la Maison Richard, bâtiment du XVIIème siècle situé avenue Viollier 10, puisque celle-ci accueille actuellement la bibliothèque communale qui intégrera à terme la future médiathèque.

## **2.3 Analyse stratégique et financière**

### **Ordre de grandeur des montants d'investissement**

Selon le programme et le projet Pleine Terre, une première évaluation des coûts a été effectuée, en particulier pour offrir les données de base nécessaires à l'analyse stratégique et financière. Il résulte de cette évaluation les montants d'investissement dont l'ordre de grandeur est le suivant :

1. Parc urbain :	CHF	7'600'000.-
2. Espaces rues :	CHF	7'900'000.-
3. Galerie commerciale :	CHF	11'400'000.-
4. Parking souterrain :	CHF	26'000'000.-
5. Pavillon Saint-Jean :	CHF	700'000.-
6. Pavillon Viollier :	CHF	1'900'000.-
7. Médiathèque :	CHF	7'500'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>63'000'000.-</b>

En raison de l'imbrication de certains ouvrages, et d'éléments communs tels que locaux techniques ou circulations, la répartition des montants entre les ouvrages peut encore évoluer.

Il s'agit d'une évaluation sommaire, les montants s'entendent TTC, y compris les honoraires et les frais secondaires. Les montants sont susceptibles d'évoluer en fonction notamment des programmes à confirmer et de vérifications à effectuer. A ce stade, les éventuels travaux spéciaux liés à la qualité des sols et les coûts pour les fouilles archéologiques ne sont pas compris.

Ces montants seront mis à jour pour la phase d'avant-projet, de projet des ouvrages, puis celle de réalisation.

### **Analyse et principe du montage opérationnel et financier**

Une analyse stratégique et financière a été effectuée en fonction de l'ensemble des différents programmes du projet, en particulier les deux objets dont le rendement offre un levier de financement, soit le parking et les surfaces commerciales (galerie commerciale et commerces-ateliers).

Cette analyse stratégique et financière avait pour but de déterminer la valeur vénale du foncier sur la base du projet Pleine Terre, tout en procédant à une analyse de sensibilité et de modèles de droits de superficie (DDP).

En synthèse de l'analyse stratégique et financière, les points suivants sont à relever :

- d'un point de vue strictement financier, tout en considérant les variables du projet et la sensibilité relativement importante de la méthode utilisée, les résultats montrent qu'à ce stade il semble possible de compenser le montant d'investissement du parc urbain et des espaces rues par la rentabilité du parking, sur une période d'exploitation de l'ordre d'une trentaine d'années. Les facteurs impactant les résultats sont la capacité définitive du parking et la tarification à déterminer dans le cadre de la politique du stationnement ;
- concernant les surfaces commerciales, les facteurs impactant les résultats sont les montants des loyers commerciaux et les négociations relatives à la rente de DDP.

Suite à cette analyse, le choix du principe du montage opérationnel et financier s'est porté sur l'option d'un investissement mixte, structuré de la manière suivante :

- galerie commerciale (pôle attracteur) : a priori par un investisseur privé avec octroi d'un droit de superficie et perception de la rente y relative par la Ville ;
- parking : investissement et perception des recettes par la Ville ;
- espaces publics : investissement par la Ville ;
- bâtiments (pavillons et médiathèque) : investissement par la Ville.

Le DDP concernerait uniquement la galerie commerciale située dans le socle du parc, sans les commerces-ateliers du pavillon Viollier pour lesquels la Ville garderait la maîtrise sur le projet et la mise à disposition des surfaces.

Cette solution présente l'avantage, en faisant de la Ville la propriétaire de toutes les infrastructures d'utilité publique et du parking, d'assurer la qualité et la maîtrise du projet pour la réalisation et l'exploitation de ces ouvrages, tout en disposant d'un revenu non-négligeable par la perception de la rente de DDP de la galerie commerciale et les recettes du parking.

Mais, surtout, l'investissement communal pour le parking permettra aux Autorités nyonnaises d'avoir une maîtrise complète sur les tarifs pratiqués, ainsi qu'une capacité de réaction agile pour leur éventuelle révision lors de l'exploitation. Les tarifs pourront facilement être fixés – puis éventuellement modifiés – en cohérence avec la politique de mobilité et les évolutions sociétales en la matière, tout en tenant compte des enjeux financiers. A très court terme, cette décision de principe permettra de disposer d'une variable d'ajustement bienvenue dans le montage financier.

Dans le cadre du développement de la stratégie relative à la galerie commerciale, plusieurs scénarios sont encore possibles en prenant en compte les aspects suivants :

- le concept commercial : typologie de l'offre commerciale générale et définition du pôle attracteur (programmation et taille des surfaces) selon l'objectif de valorisation de la boucle des adresses, ainsi que les conditions du marché et son évolution ;
- les conditions opérationnelles : choix du/des partenaires, définition des rôles de développeur, investisseur et exploitant, modalités de mise à disposition (DDP, location), conditions financières et gestion des risques ;
- la configuration de l'ouvrage : disposition et conditions des locaux, attractivité et parcours des usagers/clients, besoins techniques, accès et fonctionnement de la logistique.

Des analyses complémentaires s'avèrent nécessaires. Ces études sont prévues dans le cadre de la prochaine phase de développement du projet.

## **2.4 Secteur Usteri – Saint-Jean**

L'îlot Usteri est situé en continuité du secteur Perdtemps, il a été intégré comme l'un des trois sous-secteurs du périmètre général des MEP Parc Perdtemps, afin d'assurer une cohésion d'ensemble au projet et sa bonne intégration dans le centre-ville. Bien que la priorité soit donnée au secteur Perdtemps, la Municipalité souhaite aussi ici répondre à la motion de M. le Conseiller communal Patrick Buchs et consorts « Ne perdons pas de temps à Perdtemps », en proposant la démarche à suivre.

### **Rappel de la motion « Ne perdons pas de temps à Perdtemps »**

En septembre 2019, Monsieur le Conseiller communal Buchs et consorts ont déposé un postulat questionnant le périmètre choisi pour le cahier des charges des MEP et demandant des clarifications sur la planification du secteur Usteri. Le 22 juin 2020, le postulat a été voté par le Conseil et transformé en motion.

Les motionnaires mentionnent que, malgré l'amendement de la commission chargée d'étudier le préavis N°43/2017 (mise en œuvre du concept Cœur de ville), le secteur Usteri a finalement été écarté des MEP. Pour les motionnaires, cette situation empêche de disposer d'une vision globale du projet, les secteurs Usteri et Perdtemps étant étroitement liés par leur territoire et leur dynamique. Ils précisent de plus que la proximité de la gare est idéale pour accueillir sur le site des infrastructures de loisirs (bowling, salles de jeux, etc.) et culturelles (salle de spectacle). En conclusion, les motionnaires demandent à la Municipalité :

1. pourquoi la Municipalité a-t-elle écarté le secteur Usteri, malgré l'amendement du Conseil ?
2. de revenir devant le Conseil avec un préavis pour la planification du secteur Usteri.

### **Périmètre des MEP Parc Perdtemps**

Le périmètre défini par le règlement, programme et cahier des charges des MEP a intégré les trois sous-secteurs de développement du parc Perdtemps, du programme bâti le long de l'avenue Viollier et de l'îlot Usteri, afin de disposer d'une vue d'ensemble cohérente. Il était toutefois précisé d'emblée que le développement des sous-secteurs serait planifié de manière différenciée.

Le principe du programme à prendre en compte pour le secteur Usteri était issu de la stratégie Cœur de ville. Il était demandé aux concurrents de concevoir leur projet en y développant en particulier des logements, un hôtel, une salle de congrès et un parking souterrain.

A l'issue du 1<sup>er</sup> degré des MEP, le collège d'experts a insisté sur la nécessité de disposer d'une vision globale et d'une solution urbanistique et paysagère cohérente pour le périmètre Viollier – Perdtemps – Usteri. Il a apprécié l'effort des équipes qui ont mis en avant le principe de relation entre les secteurs, parfois en prolongeant de manière pertinente la connexion jusqu'au vallon de l'Asse.

Ainsi, le projet lauréat Pleine Terre a pris en compte l'ensemble du site, du centre-ville au cordon boisé de l'Asse, en intégrant une vision pour Perdtemps et le secteur Usteri en termes d'espaces publics et de concept paysager, tout en soignant les relations avec la ville historique et le voisinage. Le traitement de la rue des Marchandises assure un rôle de transition entre les deux secteurs et offre une marge de manœuvre pour l'adaptation du secteur Usteri en matière de programmation et d'implantation du bâti.

Toutefois, il a été demandé aux différentes équipes de se concentrer sur le secteur Perdtemps, qui doit pouvoir être achevé indépendamment du secteur Usteri, dont le développement pourrait intervenir dans un deuxième temps. La priorité accordée au secteur Perdtemps est motivée par l'avancement du projet et des enjeux stratégiques (création d'un espace public vert majeur, valorisation de la boucle des adresses, vecteur d'attractivité pour le centre-ville).

Néanmoins, les résultats des MEP permettent de disposer d'emblée d'une vision cohérente sur un périmètre élargi.

### **Développement du secteur Usteri – Saint-Jean**

Le secteur Usteri sera donc développé dans un second temps, mais sa programmation pensée en cohérence avec le secteur Perdtemps.



Il est proposé d'étendre son périmètre jusqu'au cordon boisé de l'Asse et de le dénommer secteur Usteri – Saint-Jean. Les réflexions sur son devenir peuvent se poursuivre dès à présent, avec une démarche proposée en deux temps :

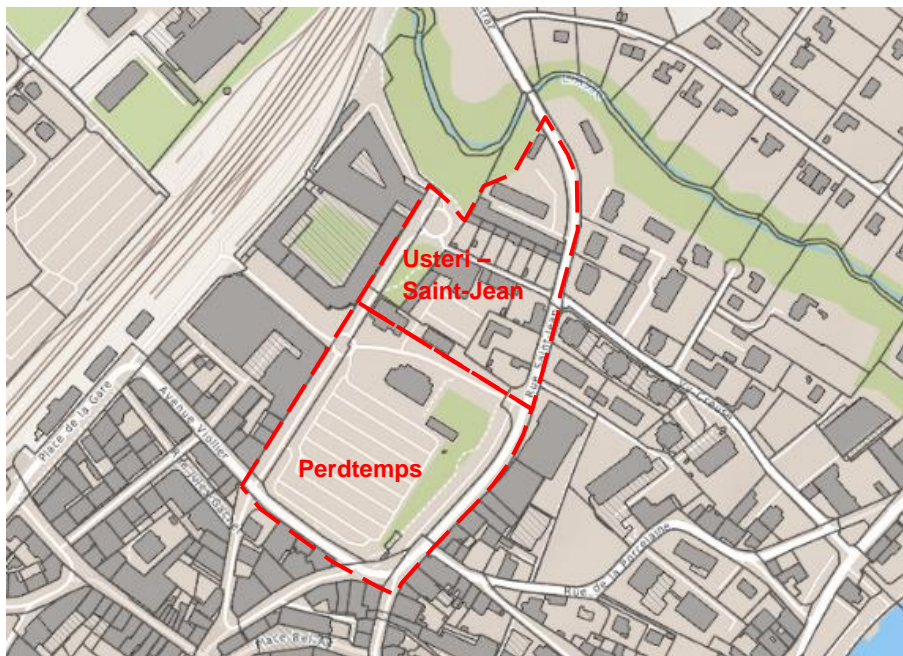
- lancement d'un atelier créatif<sup>1</sup>, permettant de définir les grands principes d'aménagements du secteur. Cet atelier sera organisé sur le mode de l'atelier réalisé pour le Secteur de Gravette, qui a déjà permis de démontrer l'intérêt d'une telle démarche en amont de la planification (concours et/ou plan d'affectation). Par le débat et la confrontation d'idées sur un laps de temps très condensé (en principe deux jours), il permettra de faire émerger les principes d'aménagement en termes de forme urbaine, d'affectation, d'espaces publics, de mobilité, de rentabilité économique et de phasage.
- en fonction des résultats de l'atelier créatif, l'organisation d'un concours (mandats d'étude parallèles, étude-test, concours d'architecture) pourrait être envisagée.

Dans tous les cas, suivra une procédure de planification afin de modifier l'affectation de la zone et lui attribuer des droits à bâtir.

En fonction des résultats de l'atelier créatif, un préavis vous sera soumis pour l'octroi de crédits relatifs soit à l'organisation d'une procédure de mise en concours, soit pour l'établissement d'une planification.

Ainsi, bien que le développement du secteur Perdttemps soit prioritaire, les réflexions pour la valorisation du secteur Usteri – Saint-Jean sont initiées selon un processus qui a démontré son efficacité sur d'autres projets. Ce dernier n'est donc pas écarté, mais intégré dans la vision d'ensemble et planifié logiquement dans une deuxième priorité par rapport à Perdttemps.

La demande de crédit formulée dans le présent préavis intègre un montant estimé pour l'organisation de l'atelier créatif pour le secteur Usteri – Saint-Jean, qui s'élève à CHF 80'000.- TTC.



*Illustration : périmètre des secteurs Perdttemps et Usteri – Saint-Jean*

<sup>1</sup> Ces ateliers consistent à rassembler lors de journées de travail intensives plusieurs experts issus de diverses disciplines, tels que des urbanistes, ingénieurs mobilité, architectes paysagistes, économistes, ingénieurs civils, afin d'éprouver le projet imaginé et d'en retirer des principes d'aménagements.

### 3. Feuille de route

---

Les démarches effectuées et le choix du principe du montage opérationnel et financier permettent de franchir une étape importante et d'établir une feuille de route pour le développement et la réalisation du projet Perdttemps.

Le déroulement du projet, depuis les premières intentions et l'organisation des MEP jusqu'à la mise en service successive des différents ouvrages, est un processus complexe, qui comprend la réalisation d'ouvrages très variés, et suppose de coordonner le travail d'un large spectre de compétences.

De nombreux acteurs, autorités politiques, services communaux, partenaires en qualité d'investisseur et/ou d'exploitant pour les commerces et services, mandataires, entreprises seront impliqués, sans oublier les futurs usagers.

La feuille de route établie, jointe en annexe, vise à offrir une vision globale sur l'entier de la durée du projet, et permet de mettre en évidence un ordre logique de déroulement ainsi que les principales interrelations et les jalons-clefs. Ce document est à considérer comme un outil évolutif qui sera adapté au fur et à mesure de l'avancement.

Le calendrier prévisionnel vise un démarrage des travaux à l'horizon 2025. Les durées sont indicatives, les délais relatifs aux risques de procédure et aux travaux de fouilles archéologiques ne sont pas intégrés à ce stade.

Néanmoins, concernant les fouilles archéologiques, nous relevons que des sondages et un rapport ont été effectués en 2014, confirmant les informations récoltées précédemment en 2004 lors du réaménagement du parking, soit la présence de structures romaines et ultérieures. La campagne de sondages n'a pas mis en évidence la présence de vestiges nécessitant une conservation.

L'élaboration d'un cahier des charges des fouilles archéologiques, en association avec le service cantonal compétent, est à prévoir sur la base du projet global consolidé, permettant d'apporter les précisions sur les impacts des fouilles en termes de coûts et de calendrier.

L'enjeu majeur pour le développement du projet Pleine Terre consiste à assurer la cohérence et les qualités du projet global, tout en permettant l'élaboration du projet et la réalisation de chaque ouvrage, avec efficacité et selon ses propres caractéristiques (pilotage, financement, durées et délais, etc.).

Ainsi, un plan guide est proposé, en complément de la feuille de route, comme outil de coordination mis à jour périodiquement. Il permet, à intervalle régulier, d'opérer un assemblage des différents projets, afin d'en vérifier la cohérence et d'anticiper les interactions, les contraintes et les éventuels points de conflits.

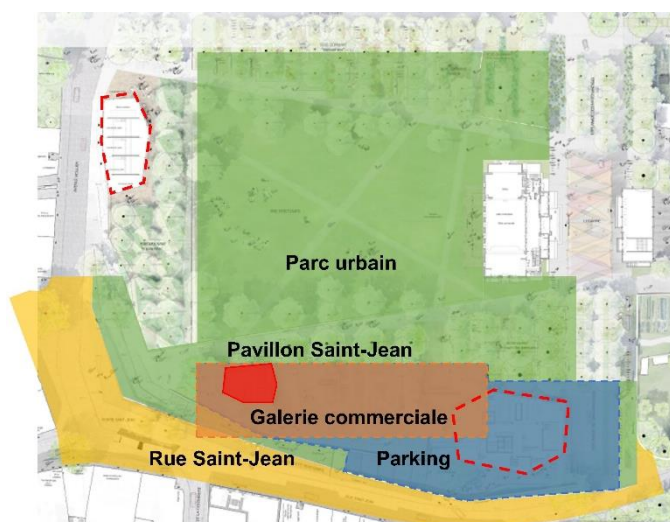
Soulignons encore que des démarches participatives vont être poursuivies au cours du projet. Le square Perdttemps, aménagé chaque été depuis 2017, est une préfiguration temporaire du futur parc, imaginé avec l'appui de la population. Les réflexions et avis qui y ont été recueillis contribueront aux réflexions du parc. Les succès de ces démarches encouragent par ailleurs à les poursuivre. Des ateliers participatifs sont ainsi envisagés sous une forme encore à définir, afin d'intégrer dans l'évaluation du projet le regard des futurs usagers du lieu.

Les étapes de réalisation sont déterminées selon la logique constructive liée à la nature, la localisation et la superposition des ouvrages, et en visant des situations transitoires cohérentes et une planification adéquate des investissements. A ce stade, les étapes de réalisation peuvent être envisagées de la manière suivante :

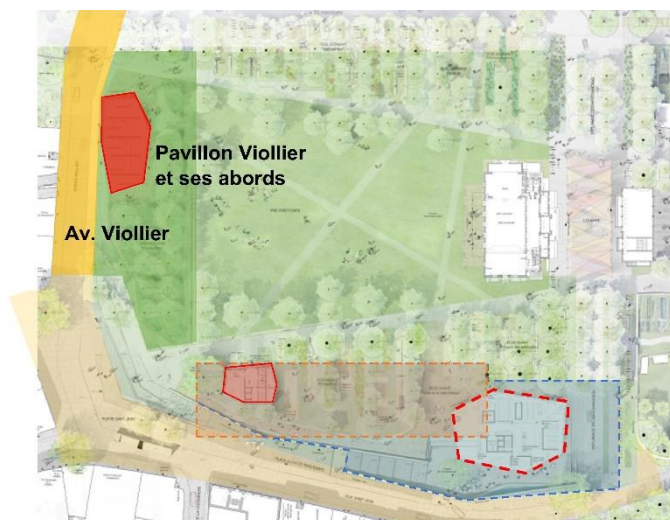
- **Etape 1** : le parking et la galerie commerciale (fortement liés fonctionnellement et constructivement), le pavillon Saint-Jean (accès et autres surfaces), la plus grande partie du parc, le bas de l'esplanade des Marchandises (accès livraisons) et les espaces rues liés (rue Saint-Jean, bas de l'avenue Viollier) ;
- **Etape 2** : le pavillon Viollier (commerces-ateliers et autres activités), ses abords et le haut de l'avenue Viollier ;
- **Etape 3** : les derniers aménagements du parc (avenue Perdtemps, esplanade des Marchandises), les prolongements vers le centre-ville (rue Perdtemps, rue Neuve, rue Saint-Jean, rue de la Colombière), la médiathèque et ses abords.

Les contraintes de chantier, de suppression par étapes des places de stationnement existantes, de travaux spéciaux et de fouilles archéologiques devront être prises en compte. Les périmètres des schémas figurant ci-dessous sont indicatifs.

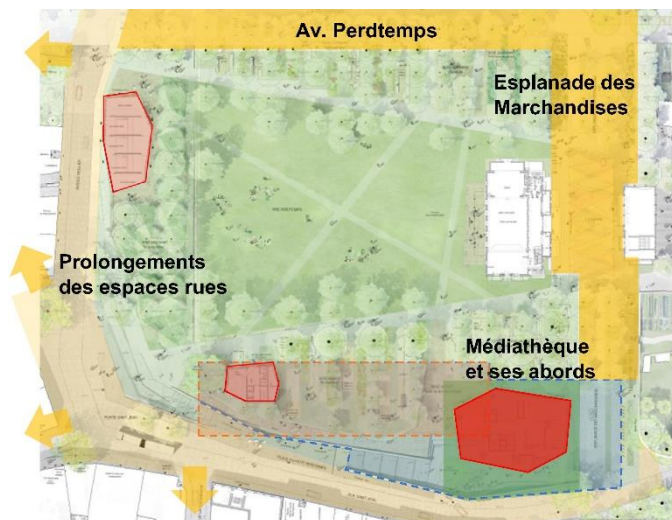
### **Etape 1**



### **Etape 2**



### Etape 3



Illustrations : Schémas des étapes de réalisation

## 4. Besoins pour le développement du projet

### 4.1 Mandats d'étude

Les démarches menées ont permis de mieux cerner les caractéristiques et les enjeux du projet, et de mettre en évidence les options déterminantes encore ouvertes et les clarifications à apporter.

Plusieurs préavis sont prévus pour solliciter les crédits nécessaires, en fonction des phases de projet et des trois étapes de réalisation des différents ouvrages indiquées ci-avant. Au vu de l'évolution attendue des données programmatiques, des évaluations des coûts et des éléments financiers, séparer les demandes de crédits par étapes permet d'assurer que les montants correspondent au plus près à la situation selon l'avancement du projet.

A ce stade, les préavis indiqués schématiquement sur la feuille de route sont prévus de la manière suivante :

- 2022 : crédit d'études pour la consolidation du projet global, et les avant-projets des ouvrages de l'étape 1 ;
- 2023 : crédit d'études pour les projets d'ouvrage de l'étape 1, et les avant-projets des ouvrages des étapes 2 et 3 ;
- 2025 : crédit pour la réalisation des ouvrages de l'étape 1, et crédit d'études pour les projets d'ouvrage des étapes 2 et 3 ;
- 2027 : crédit pour la réalisation des ouvrages de l'étape 2 ;
- 2029 : crédit pour la réalisation des ouvrages de l'étape 3.

Pour la prochaine phase de développement du projet, objet de la présente demande de crédit, les prestations et l'évaluation des coûts sont indiqués ci-après. Cette phase est à considérer comme une étude préliminaire au sens de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA).

## **Description des prestations**

En fonction des principaux enjeux et des nécessités pour l'avancement du projet, les prestations prévues pour la prochaine phase de développement du projet sont les suivantes :

Parking et mobilité :

- optimisation de l'ouvrage : capacité du parking, configuration et fonctionnement ;
- analyse et évaluation des possibilités de transformation de l'ouvrage, selon l'évolution des besoins en termes de stationnement ;
- mobilité : conditions d'accessibilité au parking et aux livraisons, fonctionnement du réseau routier (capacité et impacts) ;
- vérifications techniques et constructives : réseaux souterrains, conditions géotechniques et travaux spéciaux ;
- vérification des coûts.

Galerie commerciale :

- concept commercial : typologie de l'offre commerciale générale et définition du pôle attracteur selon l'objectif de valorisation de la boucle des adresses, ainsi que les conditions du marché et son évolution ;
- conditions opérationnelles : choix du/des partenaires, définition des rôles, modalités de mise à disposition (DDP, location), conditions financières et gestion des risques ;
- configuration du projet : disposition et conditions des locaux, attractivité et parcours des usagers/clients, besoins techniques, accès et fonctionnement de la logistique ;
- vérification des coûts.

Bâtiments (pavillon Saint-Jean, pavillon Viollier, médiathèque) :

- développement et précisions : programmes, besoins et exploitation ;
- vérifications et adaptations architecturales : selon configuration des constructions enterrées ;
- optimisation : locaux et éléments communs, circulations, structure, technique ;
- vérification des coûts.

Espaces publics (parc urbain et espaces rues) :

- vérifications et adaptations : selon configuration des constructions enterrées, des bâtiments publics et des réseaux souterrains ;
- concept d'aménagement des espaces rues : selon vérification des aspects de mobilité ;
- vérification des coûts.

Mandats transversaux communs à tous les ouvrages :

- identification des enjeux environnementaux (climat, biodiversité, gestion de l'eau, matériaux d'excavation, économie circulaire, réduction des nuisances sonores, etc.), en lien avec les opportunités du projet et le concept de mobilité ;
- identification des enjeux et concept énergétique ;
- consultations et échanges avec les milieux concernés (associations, groupes d'intérêt).

## **Evaluation des coûts**

Les coûts évalués pour la prochaine phase de développement du projet sont les suivants :

Parking et mobilité :

- architecte : CHF 90'000.-
- ingénieur civil : CHF 90'000.-
- spécialiste parking : CHF 40'000.-
- ingénieur géotechnicien et sondages : CHF 30'000.-
- ingénieur mobilité : CHF 30'000.-
- divers et imprévus : CHF 20'000.-

Galerie commerciale :

- architecte : CHF 50'000.-
- ingénieur civil : CHF 20'000.-
- spécialiste commercial : CHF 30'000.-
- spécialiste immobilier : CHF 20'000.-
- divers et imprévus : CHF 10'000.-

Bâtiments (pavillon Saint-Jean, pavillon Viollier, médiathèque) :

- architecte : CHF 30'000.-
- ingénieur civil : CHF 10'000.-
- ingénieur CVSE : CHF 10'000.-
- divers et imprévus : CHF 10'000.-

Espaces publics (parc urbain et espaces rues) :

- architecte-paysagiste : CHF 80'000.-
- ingénieur mobilité : CHF 20'000.-
- divers et imprévus : CHF 10'000.-

Mandats transversaux communs à tous les ouvrages :

- ingénieur en environnement : CHF 40'000.- ;
- spécialiste énergie : CHF 40'000.- ;
- démarches consultatives ou participatives : CHF 30'000.-.

Le montant total des mandats d'étude s'élève ainsi à CHF 710'000.- TTC.

Compte tenu de l'ampleur du projet et de la profonde métamorphose du centre-ville qu'il suppose, il s'avère indispensable de prévoir des démarches participatives ou consultatives, qui intègrent à la fois la création de laboratoires d'usages, à l'image de ceux réalisés au Square Perdtemps ou encore à la Voie 4, mais également des communications et des sondages auprès des milieux concernés (associations, groupes d'intérêts).

Pour la prochaine phase de développement du projet, cela concerne en particulier les enjeux de mobilité – dont la capacité du parking –, le développement du concept commercial, la définition du programme de la médiathèque, et la préparation des ateliers relatifs aux usages du parc urbain. Cette approche permet à la fois d'assurer l'adhésion de l'ensemble des acteurs sociaux au projet, mais également de garantir une communication efficace, à même de consolider les variables du projet.

## **4.2 Assistance du Maître d'ouvrage (AMO)**

En conséquence du choix du principe du montage opérationnel et financier, le rôle de la Ville se trouve renforcé. Cette option, qui permet d'assurer la qualité et la maîtrise du projet, implique un fort engagement des services dans leur rôle, en particulier :

- le Service du territoire (SDT) : conduite générale du projet global et coordination ;
- le Service des infrastructures (SDI) : pilotage du projet et de la réalisation du parking et des espaces rues ;
- le Service d'architecture (SDA) : pilotage des projets et de la réalisation des bâtiments (pavillon Saint-Jean, pavillon Viollier, médiathèque) ;
- le Service de l'environnement (SDE) : pilotage du projet et de la réalisation du parc urbain.

Au vu de l'ampleur du projet global et des enjeux de coordination, il s'avère indispensable de solliciter un bureau pour des prestations d'assistance du Maître d'ouvrage.

Il est ainsi prévu d'attribuer un mandat avec une tranche ferme pour la prochaine phase du projet global, et des tranches optionnelles pour les phases suivantes, à confirmer selon les besoins.

Le rôle attendu de l'AMO comprend :

- le conseil au Maître d'ouvrage sur les enjeux opérationnels et organisationnels ;
- l'assistance au Maître d'ouvrage dans ses tâches de coordination et d'administration ;
- la participation aux séances, aux événements de la démarche participative et à la communication du projet.

Le montant estimé du mandat d'AMO pour la prochaine phase de développement du projet s'élève à CHF 80'000.- TTC.

L'identification et l'évaluation des besoins en ressources internes feront l'objet d'une demande de crédit dans le cadre du prochain préavis. Le suivi de la prochaine phase d'études pourrait nécessiter des demandes anticipées en ressources, afin de répondre à l'ensemble des priorités définies par la Municipalité.

## **5. Aspects du développement durable**

---

### **5.1 Dimension économique**

Le projet Perdttemps répond à l'objectif de valorisation des activités du centre-ville, il apporte une nouvelle offre commerciale de manière complémentaire aux commerces existants et contribue à développer l'attractivité de la boucle des adresses. Les parties diversifiées du programme bénéficient de synergies entre elles et offrent des relations fortes avec les espaces publics, en répondant à plusieurs besoins de la population.

Le dynamisme généré et les futurs emplois sur le site auront un impact favorable sur la fiscalité. La rentabilité du parking et des commerces sera mise à profit comme compensation d'une partie des investissements ou recette au bénéfice des finances communales.

Enfin, si le secteur Perdttemps est destiné prioritairement à des espaces et infrastructures publiques, la programmation du secteur Usteri – Saint-Jean pourra intégrer des logements et des activités porteuses d'un bon rendement.

### **5.2 Dimension sociale**

Le projet Perdttemps répond à l'objectif d'animation et de convivialité du centre-ville, il offre une nouvelle dynamique de vie avec un espace public de qualité, support à de nombreux usages sociaux et à des rencontres.

Le programme diversifié et les activités publiques telles que la médiathèque permettent de compléter l'offre socio-culturelle, de détente et de loisirs. Les nouvelles infrastructures et espaces publics favoriseront la cohésion sociale.

La création d'un grand espace vert de respiration au centre-ville, ainsi que le développement du réseau de mobilité douce favorisant une diminution des déplacements motorisés, apporteront des améliorations en termes de santé publique.

### **5.3 Dimension environnementale**

Les aménagements paysagers du parc comprennent notamment une grande surface perméable en pleine terre et une arborisation généreuse, ils permettent ainsi le développement de la biodiversité, une gestion de l'eau adéquate, ainsi qu'une réponse climatique pour lutter contre les îlots de chaleur.

Le projet Perdttemps prévoit notamment la localisation de l'accès au parking et un aménagement des espaces rues prenant en compte les enjeux environnementaux. Ces mesures viseront à réduire les impacts en termes de nuisances sonores et de qualité de l'air.

La disposition compacte des constructions enterrées et des bâtiments offre des conditions rationnelles en termes de technique du bâtiment et de concept énergétique. La gestion des matériaux d'excavation sera traitée dans le cadre des projets et de la réalisation des ouvrages.

## **6. Incidences financières**

---

En synthèse, la présente demande d'un crédit d'études s'élève à un montant total de CHF 870'000.- TTC, composé de la manière suivante :

- CHF 710'000.- pour les mandats d'étude relatifs à la prochaine phase de développement du projet « Pleine Terre » ;
- CHF 80'000.- pour le mandat d'assistance du Maître d'ouvrage (AMO) pour cette même phase ;
- CHF 80'000.- pour l'organisation d'un atelier créatif pour le secteur Usteri – Saint-Jean.

Pour les études relatives au chapitre « Parking et mobilité », soit un montant total de CHF 340'000.-, il est prévu de solliciter le fonds de réserve N° 9282.01 - *Parking et contribution compensatoire de stationnement*, dont le montant s'élève à ce jour à CHF 16'744'111.-. Le montant prélevé de CHF 340'000.- correspond aux prestations d'architecte, d'ingénieur et de spécialiste pour le parking et la mobilité, ainsi qu'environ un tiers des mandats transversaux communs à tous les ouvrages.

Aucune participation de tiers ou subvention n'est prévue pour ces études.



Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

## **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le rapport-préavis N° 2021/7 concernant le Parc Perdtemps : Demande d'un crédit d'études de CHF 870'000.- TTC pour le développement du projet « Pleine Terre » et pour l'organisation d'un atelier créatif pour le secteur Usteri – Saint-Jean, et réponse à la motion de M. le conseiller communal Patrick Buchs et consorts intitulé « Ne perdons pas de temps à Perdtemps »,

**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. de prendre acte de l'avancement du projet Perdtemps et de sa feuille de route ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 870'000.- TTC pour les mandats d'étude et le mandat d'assistance du maître d'ouvrage (AMO) relatifs à la prochaine phase du développement du projet Pleine Terre, et pour l'organisation d'un atelier créatif pour le secteur Usteri – Saint-Jean ;
3. de prélever un montant de CHF 340'000.- sur le fonds de réserve N° 9282.01 - *Parking et contribution compensatoire du stationnement* ;
4. de porter le solde en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans ;
5. de prendre acte de la réponse à la motion de M. le conseiller communal Patrick Buchs et consorts intitulé « Ne perdons pas de temps à Perdtemps ».

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 juillet 2021 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
- Extrait du concept Cœur de ville
- Images du projet Pleine Terre
- Postulat (transformé en motion) de M. le Conseiller communal Buchs et consorts « Ne perdons pas de temps à Perdtemps »
- Feuille de route

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 2021 / 07

Parc Perdtemps

Date: Nyon le

14.07.2021

Demande d'un crédit d'études de CHF 870'000.- TTC pour le développement du projet "Pleine Terre" et pour l'organisation d'un atelier créatif pour le secteur Usteri

Situation des préavis au 14.07.2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total des préavis votés par le Conseil communal	39 200 329	26 344 802	13 472 665	5 252 306	30 968 925	27 260 000

Situation des emprunts au 14.07.2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Plafond d'emprunt selon préavis N°15/2016 adopté le 12.12.2016	225 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000
Emprunts au 1er janvier	168 024 886	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	44 975 114	50 000 000	26 000 000	8 500 000	-6 200 000	-5 000 000
Emprunts fin période/date du jour	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	286 300 000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°15/2016)	30 000 000
Caution activée	-9 229 230
Caution demandée	0
Disponible	20 770 770

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					2021-2025
		2021	2022	2023	2024	2025	
Descriptif/Libellé							
Atelier créatif	80 000		80 000				80 000
Mandats d'étude	710 000	71 000	639 000				710 000
Mandat du maître d'ouvrage	80 000	8 000	72 000				80 000
Prélèvement fonds Parking	-340 000		-340 000				-340 000
<b>Total de l'investissement</b>	<b>530 000</b>	<b>79 000</b>	<b>451 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>530 000</b>

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	106 000	
	<b>530 000</b>	

Financement du préavis	
	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	530 000
<b>Total des besoins en financement</b>	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					2021-2025
		2021	2022	2023	2024	2025	
Coût total d'exploitation		10 600	10 600	116 600	116 600	116 600	371 000
Intérêts en %	2,00%	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	53 000
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	0	106 000	106 000	106 000	318 000
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
<b>Coûts nets d'exploitation</b>		<b>10 600</b>	<b>10 600</b>	<b>116 600</b>	<b>116 600</b>	<b>116 600</b>	<b>371 000</b>

## Cœur de ville : des projets emblématiques

Revitaliser le centre-ville de Nyon est l'objectif phare de la Municipalité. C'est à la suite de plusieurs ateliers que le concept « Cœur de ville » est né fin 2013, concrétisé par la suite par cinq projets emblématiques.

En adoptant également le concept d'évolution des rives du lac, la Municipalité complète, en toute cohérence, son ambition pour l'amélioration globale du cadre de vie de tou-te-s les Nyonnaises et Nyonnais.

### parc et parking Perdtemps

un nouveau poumon vert au centre-ville, en mettant le parking en souterrain.

### îlot Usteri

création d'un nouveau quartier dans un environnement de qualité à l'ouest de Perdtemps.

### place du Château

une fois les rez-de-chaussée libérés, une place animée avec terrasses et commerces.

### nord de la gare

un quartier du Martinet repensé avec un programme de logements et de commerces.

### place de la Gare

un espace au sud des voies réaménagé pour devenir une véritable place accueillante et dynamique.

### rives du lac

des rives réaménagées permettant une continuité avec l'animation retrouvée du centre-ville.



**Projet Perdtemps – Images du projet Pleine Terre**



# Ne perdons pas de temps à Perdtemps

## Introduction

Le 09 Septembre 2019, la Municipalité annonçait le résultat du MEP (Mandat d'Etudes Parallèles) de Perdtemps. Le vainqueur est le projet « Pleine Terre », mené notamment par le bureau Paysagegestion. La population et les conseillers communaux ont pu le découvrir lors d'un vernissage avec les huit autres projets.

« Pleine Terre » a pour ambition de faire du secteur de Perdtemps un vrai lieu attrayant et il a séduit les postulants. Comme son nom l'indique, il va rendre l'actuel parking Perdtemps à la terre et permettra d'avoir, enfin, un vrai parc au centre-ville. Lieu de convivialité (jeux, terrasses...) mais pas seulement puisque l'implantation prévue de la bibliothèque, ludothèque et médiathèque permettra aussi de le rendre attractif.

L'îlot Viollier, proposé par la Municipalité, que la commission 43/2017 « Mise en œuvre du concept Coeur de Ville » avait critiqué pour son emprise au sol et le fait qu'il enfermerait la place est définitivement aux oubliettes et l'on ne peut que s'en réjouir. Cet îlot sera remplacé par un pavillon qui abritera l'office du tourisme et des artisans.

Les postulants, comme une large majorité de la commission 43, craignaient que le parking souterrain ne se situe sous le parking actuel, ce qui aurait diminué la partie parc en le transformant en esplanade. Là aussi, le résultat du MEP est plus que satisfaisant avec à la fois la construction d'un parking de 450 places et de commerces sous le Petit-Perdtemps et non plus à Viollier comme le voulait le concept de boucle des adresses.

## Quid du périmètre d'Usteri

La commission 43 avait fait un amendement, accepté par le Conseil communal par 83 oui et 2 abstentions, concernant ce secteur et qui demandait que le périmètre du mandat d'étude parallèle soit élargi aux secteurs Viollier et Usteri. En effet, dans un premier temps, la Municipalité voulait que le MEP ne concerne que la partie parking et non les îlots Viollier et Usteri. Sans cette volonté du Conseil Communal, l'îlot Viollier serait toujours à l'ordre du jour.

Malheureusement le secteur stratégique d'Usteri, malgré la volonté du Conseil, a été écarté du MEP final, ce qui empêche d'en avoir une vision globale. Perdtemps et Usteri sont liés, aussi bien par le territoire que par leur dynamique. Usteri ne doit pas être le parent pauvre car c'est avec ce secteur que nous pourrions apporter de l'animation et offrir aux nyonnais des infrastructures qui dynamiseront le centre-ville, dont on parle tant ces dernières années.

Usteri, proche de la gare, est l'endroit idéal pour accueillir des infrastructures à la fois de loisirs et culturelles. On peut imaginer une salle de spectacle en complément à l'Usine à Gaz ; mais aussi des activités de loisirs (bowling, salle de jeux, restaurants/brasserie, cinéma, etc). Usteri peut devenir un pôle important de notre ville où les habitants viendront consommer de la culture et des loisirs.

De ce fait, les postulants demandent des explications à la Municipalité quant au fait qu'Usteri ait été écarté du MEP.

### **Gel d'Usteri :**

Lors du communiqué de presse du 04 Juillet 2019, la Municipalité annonçait le gel de 60 projets jusqu'à 2020 dont Usteri.

Pour les postulants, les difficultés financières que traverse actuellement la ville de Nyon, ne doivent pas nous faire perdre de vue le principal : le développement de la ville. Et dans ce développement, le secteur Usteri est central.

Nous devons profiter de la dynamique positive de Perdtemps pour remettre l'ouvrage sur le métier rapidement. Attendre au minimum une année n'est pas une bonne solution, de plus cela ne changera rien à l'état des finances de la ville.

A noter que si la Municipalité avait suivi l'amendement du Conseil, il n'y aurait pas besoin de nouvelles dépenses pour la réflexion sur Usteri. Elle serait faite.

Les postulants demandent à la Municipalité de dégeler ce qu'elle appelle l'îlot Usteri et de venir, devant le Conseil Communal, avec un préavis pour la planification d'Usteri.

### **Conclusion**

Le résultat du MEP de Perdtemps a permis d'avoir une vision de l'avenir de cette zone, si importante pour Nyon.

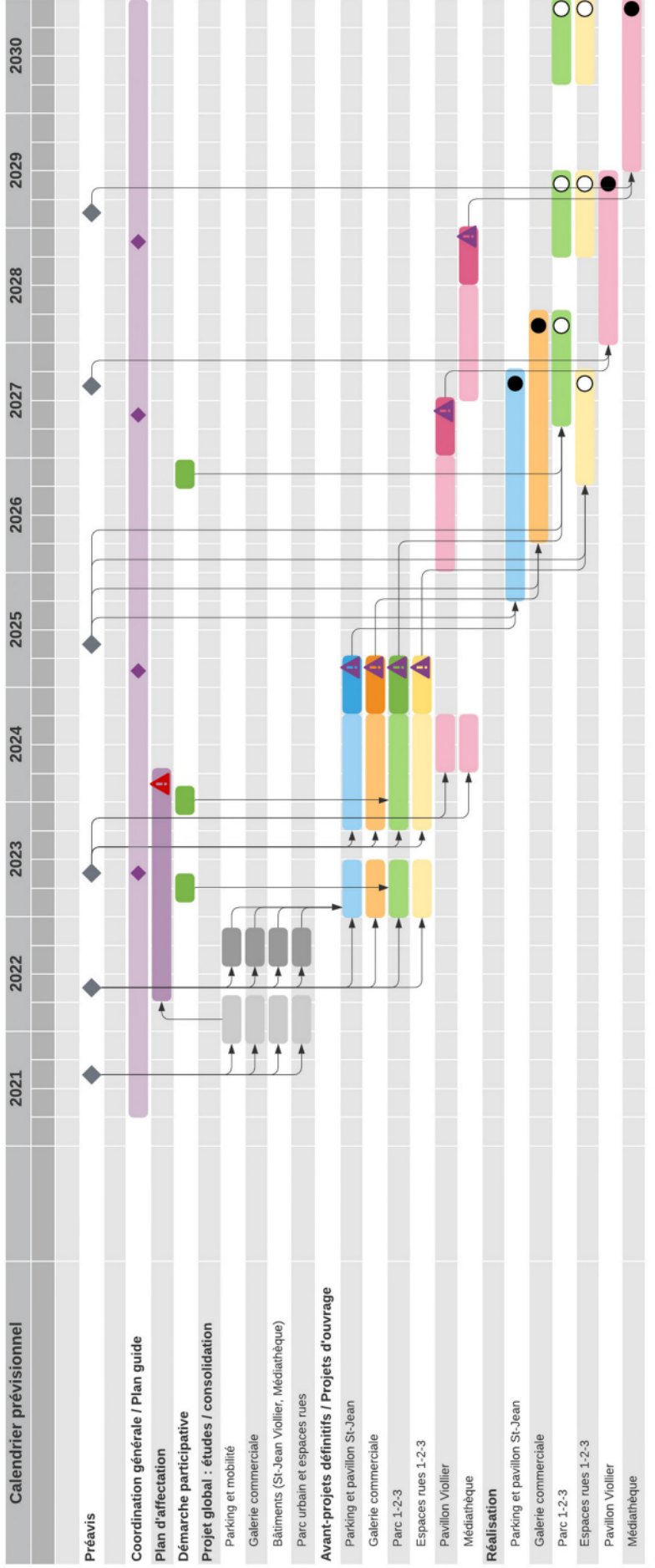
Le projet lauréat permettra de créer un lieu digne de notre ville et donnera aux habitants l'envie de venir s'y balader, de se rencontrer, et de passer des moments conviviaux. Mais il reste encore beaucoup de questions sur la suite et le lien avec Usteri.

Pour résumer, les postulants demandent à la Municipalité :

1. Pourquoi la Municipalité a-t-elle écarté le secteur Usteri du MEP, malgré l'amendement du Conseil ?
2. De revenir devant le Conseil avec un préavis pour la planification du secteur Usteri.

Nous demandons que ce postulat soit renvoyé en commission

Les postulants  
Patrick BUCHS  
Florence DARBRE GUBBINS  
Raymond CARRARD



**Légende**

- ◆ Préavis CC
- ▲ PA : adoption CC et approbation Canton
- ▲ Permis de construire
- Mise en service des ouvrages (bâti / espaces publics)