

Bâtiment de la STEP à l'Asse

Commissaires :

- Fabrice Bodmer / PL (président et rapporteur)
- Jacky Colomb / Parti Indépendant
- Gabrielle Ethenoz-Damond / PS
- Pascal Francfort / UDC
- Tefik Rashiti / POP
- Pierre Wahlen / Les Verts
- Bernhard Willi / PRD

Nyon, le 19 septembre 2010

Au Conseil communal de Nyon :

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

La Commission du Conseil communal chargée d'étudier le préavis N° 149/2009 traitant du bâtiment de la STEP à l'Asse s'est réunie à trois reprises :

- Le lundi 11 janvier 2010 à la salle du Manoir n°1, en présence des représentants de la Municipalité et des chefs des services concernés.
- Le mardi 11 mai 2010 à la salle URB/BAT. M. Colomb était excusé.
- Le lundi 13 septembre 2010 à la salle du Manoir n°2, en présence des représentants de la Municipalité et des chefs des services concernés.

La Commission remercie Messieurs les Municipaux Claude Dupertuis et Claude Uldry ainsi que leurs chefs de service respectifs, Messieurs François Menthonnex et Claudio Di Lello pour leur présence et disponibilité à répondre à ses interrogations.

Préambule

Ce projet s'inscrivant dans le cadre du nouveau plan partiel d'affectation (PPA) de l'Asse, plan qui attend encore sa légalisation, prévoit l'extension du bâtiment de la STEP actuellement utilisé par le service Travaux et Environnement (T&E), le SAN (service cantonal des autos et de la navigation) ainsi que par la SADEC (Société Anonyme pour le traitement des Déchets de La Côte). Il fait suite à l'acceptation par le Conseil Communal en août 2008 du crédit d'étude. Il s'agit de financer la réalisation des points suivants :

- La surélévation d'une partie du bâtiment de la STEP pour l'aménagement des locaux du service T&E et de la SADEC.
- La transformation et l'agrandissement d'une partie de bâtiment de la STEP pour

- l'aménagement des locaux administratifs et techniques du SAN.
- Des aménagements extérieurs pour le SAN.

La Commune construit-elle pour le canton ?

La Commission a débattu sur la forme de cet arrangement avec le canton. En effet, certains de ses membres s'interrogent sur les raisons qui motivent la Commune à construire pour le canton alors qu'elle pourrait, par exemple, lui octroyer un droit de superficie. Selon la Municipalité, l'accord trouvé est à l'avantage des deux parties. En outre, elle affirme que d'autres communes seraient ravies d'accueillir le SAN et qu'il n'est pas question pour le canton de construire. L'existence même d'un SAN dans la région pourrait être remise en cause.

La Commission regrette que la Municipalité n'ait pas porté ce projet au niveau de la région, le service rendu par la présence du SAN à Nyon étant clairement d'intérêt régional.

Aspects techniques et fonctionnels

Pour des raisons d'économies, certaines exigences émanant du canton ont été écartées par la Municipalité. Ces renoncements ont selon la Municipalité été avalisés par le canton :

- Isolation du toit : écarté en raison de coûts élevés en regard du gain énergétique amené (CHF 85'000.-).
- Isolation des murs extérieurs : écarté en raison de coûts élevés et de critères architecturaux.

L'extension du bâtiment aura une enveloppe extérieure d'apparence différente par rapport à l'existant. Il s'agit d'un choix de l'architecte qui préfère un projet se démarquant de l'existant plutôt que d'essayer de faire pareil. Il convient de préciser que l'architecte est le même que celui qui a conçu le bâtiment existant. D'autre part, ce choix permet également d'économiser, un mur en briques silico-calcaires coûtant cher.

La Commission a souhaité savoir pour quelle raison un réfectoire unique n'a pas été privilégié. Selon la Municipalité, il s'agissait d'une part de respecter le mode de fonctionnement des services, et d'autre part, de réutiliser l'existant en engageant un minimum de frais. Dans le cas d'une construction neuve, une cafétéria partagée par tous les services et à disposition des *clients* du SAN aurait été la solution privilégiée.

Bureaux provisoires durant les travaux

Le montant consacré à la mise en place de bureaux provisoires sous forme de containers a paru élevé aux membres de la Commission. La Municipalité, en tant que bailleur se doit de fournir une solution temporaire, ne serait ce que pour conserver les loyers actuels payés par le SAN et la SADEC. Toutefois, la Municipalité espère pouvoir renoncer à un ou deux containers et faire ainsi des économies.

Collaboration Commune – Paléo

Des discussions plus ou moins ambitieuses ont eu lieu entre Paléo et la Commune dans le cadre des études. Au final, la collaboration ne portera que sur des travaux d'infrastructure dont le coût effectif sera pris en charge par Paléo (alimentations électriques et canalisations).

Aspects financiers

L'investissement et les loyers prévus se répartissent comme suit :

- Le loyer annuel facturé au SAN est de CHF 1'98'000.- hors charges. L'investissement consenti par la Commune sur cette partie du bâtiment est de CHF 3'317'000.-.
- Le loyer annuel facturé à la SADEC est de CHF 28'000.-. L'investissement consenti par la Commune sur cette partie des locaux est de CHF 248'000.-.
- La part du montant investi dans l'aménagement des locaux du service Travaux et Environnement est de CHF 1'376'000.-.

La Commission est d'avis que tout n'a pas été fait pour optimiser ces montants. Elle demande par conséquent à la Municipalité de chercher des solutions permettant de les réduire, quitte à procéder à des renoncements.

Amortissement de l'investissement

Le bail avec le canton est négocié à 15 ans, renouvelable tous les 5 ans. Une clause libératoire est prévue en cas de restitution anticipée. Cette clause fixe une indemnité visant à rembourser la somme investie non rentabilisée au pro-rata de la durée de location. Même si la présence du SAN à l'Asse semble assurée pour une longue durée, la Commune n'en a pas la garantie, alors que cet investissement ne sera entièrement rentabilisé qu'au terme d'une durée de 28 ans, ce qui correspond à près du double de la durée du bail. En effet, au bout de 15 ans, toutes charges comprises, il ne sera rentabilisé qu'à hauteur de 54.5%. Pour un amortissement total, ce sont les durées suivantes qu'il faut considérer (chiffres fournis par la Municipalité) :

- En 18 ans, sans prendre en compte ni la charge d'intérêt, ni la charge d'entretien,
- En 20 ans, avec la prise en compte d'un taux de 0.5 % pour la charge d'entretien et sans prendre en compte la charge d'intérêt,
- En 28 ans, avec la prise en compte d'un taux de 0.5 % pour la charge d'entretien et d'un taux de 3% pour la charge d'intérêt.

Selon ces chiffres, il serait regrettable que la SAN quitte les locaux au terme de la durée du bail. L'investissement n'aura alors largement pas été amorti et la Commune se retrouverait avec des locaux spécifiques sur les bras...

De plus, les chiffres présentés ci-dessus présupposent que la construction existante est amortie et que sa valeur est égale à zéro. Pourtant il ne s'agit pas ici d'une construction neuve mais bel et bien d'une transformation de locaux existants (bâties en 1993 et aménagées pour le SAN en 1998, soit il y a 12 ans). Les calculs devraient en tenir compte, comme ils devraient prendre en compte la valeur du terrain, ou alors le préavis devrait expliquer pourquoi la Municipalité considère ces valeurs comme nulles. Si on prenait en compte ces montants, comme on le fait pour n'importe quel investissement immobilier, on démontrerait que l'opération est encore nettement moins avantageuse.

S'agissant d'un investissement pour la collectivité, la rentabilité n'est sans doute pas le critère déterminant, mais la Commission aurait souhaité qu'on ne manipule pas les chiffres pour prouver que cet investissement est rentable.

Conclusion

La Commission regrette l'investissement important que représente ce projet et estime que tout n'a pas été fait pour en minimiser le montant. Elle regrette plus encore que les calculs d'amortissements fournis par la Municipalité ne tiennent pas compte de l'entier des coûts, de la valeur du terrain ainsi que des constructions existantes.

Pour ces raisons et à l'heure d'une conjoncture économique difficile pour la ville, la Commission a eu beaucoup de peine à adhérer au principe d'investir près de cinq millions dans des locaux destinés au Service Cantonal des Automobiles et dans des bureaux pour la Commune.

Par conséquent, c'est sans conviction que la Commission chargée d'étudier le préavis n°149 traitant du bâtiment de la STEP à l'Asse décide d'accepter ce préavis soumis par la Municipalité.

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 149 concernant la demande d'un crédit de réalisation de **CHF 4'773'000.- TTC** pour les travaux de surélévation et transformation des locaux du Service des travaux et environnement et de la SADEC ainsi que la transformation et agrandissement des locaux et les aménagements extérieurs pour le Service des autos,
- 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. Un crédit de CHF 4'773'000.- TTC est accordé à la Municipalité pour financer la réalisation des travaux de surélévation et transformation des locaux du Service des travaux et environnement et de la SADEC ainsi que la transformation et agrandissement des locaux et les aménagements extérieurs pour le Service des autos,
 2. Ce montant sera porté en augmentation du compte 9143-12 Station d'épuration et collecteurs d'égouts, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission :

Fabrice Bodmer (président et rapporteur)
Jacky Colomb
Gabrielle Ethenoz-Damond
Pierre Wahlen
Bernhard Willi