

## **INFORMATION AU CONSEIL COMMUNAL**

**Avancée de la planification sur le secteur  
Perdtemps - Usteri**

**Délégué municipal : Monsieur Claude Dupertuis**

Nyon, le 29 novembre 2010

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

C'est en 1989 qu'a débuté le processus visant à la reconversion du secteur Perdtemps - Usteri. Vingt ans plus tard, les documents se sont accumulés, aucun n'a franchi le pas de la Municipalité et faute d'une stratégie viable, on est resté au stade de l'avant-avant-projet. Le but de cette information au Conseil communal est de faire le point de la situation et d'exposer la stratégie retenue par la Municipalité pour la suite.

## **2. Etat de la situation**

---

### **Historique du projet et bilan de l'expérience**

La Commune de Nyon est propriétaire, dans le secteur « Perdtemps - Usteri », situé en limite du centre-ville, d'un vaste espace comprenant les parcelles N° 303, 306, 315, 316, 317, 318 sur lesquelles se trouvent un parking, la salle communale (Laverrière Architecte 1930, note 2 au RA) et divers bâtiments vétustes dont l'usage d'origine (caserne des pompiers, artisanat) n'a plus cours. Ces derniers sont à présent utilisés par des associations (Elastique Citrique notamment) et par les services de la Ville pour des dépôts. Ce vaste espace, d'une surface d'environ 31'000 m<sup>2</sup> constitue l'une des plus grandes réserves foncières de la Commune.

Dès 1980, la Municipalité s'est intéressée à la reconversion du site, avec comme objectif de mettre en valeur la place Perdtemps et d'édifier un complexe immobilier comprenant un centre de congrès, un hôtel, des bureaux et des logements, mais, ce n'est qu'en mars 1989, suite à l'achat de la parcelle N° 317, qu'un crédit de CHF 337'000.- est voté dans ce sens par le Conseil communal. Un mandat d'étude est confié à l'architecte Vincent Mangeat dans la foulée, avec pour objectif de réaliser un plan partiel d'affectation pour ce secteur, sur la base d'une réflexion urbanistique et architecturale. En exécution de son mandat, Vincent Mangeat a d'abord fait une évaluation des besoins en s'approchant des potentiels utilisateurs du site et défini un programme. En complément, le bureau Transitec a produit une notice technique sur les circulations. Ce programme a été affiné en 1994 et assorti d'un avant projet sommaire que l'on pourrait assimiler à une étude de faisabilité. Nous n'avons pas retrouvé de traces d'une quelconque validation politique de ce document qui, si l'on se réfère à l'offre d'étude, devrait plus ou moins correspondre à la phase II du projet de plan de quartier (qui en compte quatre).

Une longue période d'attentisme fait suite à cette étude de faisabilité. C'est en 2005 que le dossier refait surface avec divers contacts informels entre Vincent Mangeat et la Municipalité. En effet, par souci d'efficacité et de simplicité, la Municipalité envisage à présent de confier à un tiers – sous forme d'octroi d'un droit de superficie – la construction et l'exploitation des ouvrages projetés sur son terrain, tandis que le plan de quartier devrait être finalisé soit avant soit après l'engagement avec une entreprise générale. Cette démarche ne sera pas suivie d'effet.

Au final, au bout de 20 ans, voire 30 ans, si on considère les premières réflexions ayant conduit à la demande de crédit :

- on dispose d'un programme et d'une étude de faisabilité qui n'ont pas été validés officiellement par la Municipalité,
- plus de CHF 200'000.- ont été versés au titre d'honoraires et frais d'études,
- le plan de quartier est à peine esquissé, sachant qu'en plus d'un plan, d'un règlement et d'un rapport 47 OAT, un tel document doit être impérativement accompagné d'une étude d'impact complète au vu de l'ampleur du programme.

Au chapitre du positif, on retiendra d'abord que le temps écoulé n'a pas découragé les investisseurs qui se disent toujours prêts à partir dans un tel projet et, ensuite, que le programme a pu être affiné et confirmé par les différentes études réalisées, notamment les plus récentes, à l'image de celle que Nyon Région Tourisme a rendu en juin 2009, au travers d'un

rapport d'enquête sur l'offre hôtelière et de séminaires dans le district de Nyon<sup>1</sup>. Citons également le rapport sur les salles de spectacles à Nyon déposé au Conseil communal en octobre 2009 qui montre le besoin exprimé par les associations culturelles de Nyon et de la région d'une salle de spectacle à Perdttemps - Usteri.

### Proposition d'une nouvelle démarche

Fort de ce constat, la Municipalité a demandé au Service d'urbanisme d'envisager une suite, soit de reprendre le processus engagé, soit faire la proposition d'une nouvelle démarche, plus dynamique, qui puisse aboutir dans le temps de la prochaine législature.

A cela s'ajoutent des éléments fondamentaux qui donnent un cadre au processus :

- Pour l'image et le dynamisme de la ville, le développement du secteur « Perdttemps - Usteri » a, plus que jamais, une valeur quasi symbolique. Cela permettrait également de donner une identité nouvelle à la place Perdttemps.
- Le programme d'origine (centre de congrès-spectacles, logements, bureaux, hôtel) peut être globalement confirmé, avec une recherche de polyvalence qui permettrait au centre de congrès et de spectacles de fonctionner tout au long de l'année.
- Le maintien de la salle communale, récemment rénovée, et le réaménagement de la place Perdttemps (consécutivement à la création d'un parking souterrain) sont acquis. Par contre, les maisons ouvrières de la rue Usteri, que l'on prévoyait de détruire précédemment, sont conservées, y compris leurs prolongements extérieurs.
- Principe d'un partenariat public-privé permettant de rendre supportable l'investissement communal tout en disposant d'équipements publics conformes à nos besoins.
- Continuer d'agir dans le cadre du budget alloué par le Conseil communal en 1989, dont le solde s'élève à CHF 132'000.-.

Le processus proposé à la Municipalité a été le suivant :

- a) Etablissement d'un cahier des charges. Ce travail préparatoire reprend et complète les éléments d'étude antérieurs réalisés par l'architecte Mangeat (vérification des besoins, des potentialités ainsi que les contraintes en matière d'économie liée au programmes d'urbanisme, de circulation, d'environnement) et permet de définir les conditions-cadres du partenariat public-privé.
- b) Organisation d'un concours d'investisseurs. Des contacts récents ont pu confirmer l'intérêt d'investisseurs à être partie prenante dans ce projet. Le partenariat public-privé est probablement la solution adéquate pour donner une chance de réalisation à ce programme ambitieux. À l'issue de cette mise en concurrence, il y aura la possibilité de préciser certains éléments du programme en collaboration avec l'investisseur. Un projet de droit de superficie (ddp) et une convention seront établis à ce moment là, assujettis à l'adoption du plan de quartier.
- c) Organisation d'un concours d'architecture. Volontairement, il n'est pas proposé un concours « entreprise totale » qui consiste à mettre en concurrence des groupements investisseurs-architectes. Cela permet d'être plus libre dans le choix des uns et des autres. Un concours d'architecture apporte de la qualité, de l'innovation et la possibilité de choisir entre plusieurs interprétations d'un même programme.
- d) Etablissement d'un plan de quartier, sur la base du projet lauréat. Cette étape cruciale dépendra beaucoup de la qualité du projet et du travail de communication.
- e) Finalisation de l'accord avec les partenaires financiers par l'adoption du plan de quartier simultanément à la signature du ddp.
- f) Etablissement du projet définitif et réalisation.

---

<sup>1</sup> Il ressort de cette enquête que les grandes entreprises de la région sont potentiellement intéressées à la construction d'une nouvelle infrastructure de congrès, tandis que les entreprises de taille moyenne ressentent moins ce besoin. De même, les grandes entreprises souhaiteraient bénéficier d'une offre hôtelière plus large, ce manque se faisant principalement ressentir lors de grandes manifestations.

Ce processus qui bouleverse un peu l'ordre établi, puisque le plan de quartier suit le concours d'architecture, a été approuvé par la Municipalité. Le Service d'urbanisme ne disposant pas des ressources nécessaires pour assurer la tâche d'organisation de cette vaste opération, il a été proposé d'utiliser le solde du budget alloué à la planification du secteur pour mandater un chef de projet qui conduira les phases a, b, et en partie c du processus. Les suivantes seront prises en charge par les partenaires privés.

En date du 22 mars 2010, la Municipalité a mandaté le bureau Teckhné pour assistance au maître d'ouvrage dans l'organisation du concours d'investisseur (phases a, b et en partie c du processus décrit précédemment).

### Calendrier

La suite des opérations est programmée ainsi (calendrier prévisionnel) :

- Information au Conseil communal puis information aux actuels locataires avec recherche de solution : décembre 2010
- Lancement de l'appel d'offre aux investisseurs phase 1 : janvier 2011
- Sélection de candidats et lancement du concours d'investisseurs : fin mars 2011
- Audits et choix final : mai-juin 2011
- Approbation du maître de l'ouvrage, projet de convention et nouvelle information au CC : juin 2011
- Cahier des charges et lancement du concours d'architecture en partenariat avec MO : automne 2011
- Résultat du concours d'architecture : 1<sup>er</sup> semestre 2012
- Procédure d'établissement du PPA : finalisation courant 2013.

### Incidences financières

Le solde du budget pour l'étude du plan de quartier « Perdtemps - Usteri » (préavis 122/1988) s'élève à CHF 132'000.-. Le mandat d'assistance au maître d'ouvrage pour l'établissement du cahier des charges / étude de faisabilité / organisation du concours d'investisseurs a été attribué pour un montant de CHF 100'000.- TTC, auxquels il convient d'ajouter quelques frais annexes (expertise circulation et stationnement notamment).

Partant de l'hypothèse que l'établissement du cahier des charges / étude de faisabilité ainsi que l'organisation du concours d'investisseurs seront couverts par le solde disponible du préavis 122/1988 et que le concours d'architecture ainsi que le plan de quartier seraient pris en charge par l'investisseur, une demande de crédit supplémentaire au Conseil communal ne sera, à priori, pas nécessaire.

## 3. Conclusion

---

La Municipalité considère que le processus adopté permet de donner un nouvel élan au projet de mise en valeur du secteur « Perdtemps - Usteri ». A l'appui de cette démarche, on a :

- la volonté politique,
- le constat d'une carence avérée en équipements hôteliers,
- des partenaires financiers intéressés et la perspective d'un projet auto-financé,
- la perspective de création d'environ 100 logements supplémentaires en périphérie directe du centre-ville, dont une part pourrait être d'utilité publique, ainsi que de surfaces de bureaux,
- un espace que l'on peut pratiquement qualifier de friche urbaine à proximité du centre-ville (nuisant à son image), alors que son potentiel est démontré,
- un pré-programme étayé par des études et enquêtes,
- un solde pour financer le concours d'investisseurs.

## NYON · INFORMATION AU CONSEIL COMMUNAL

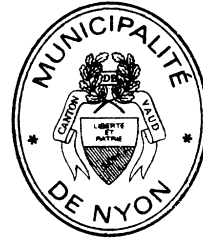
La prochaine information au Conseil communal interviendra lorsque le choix du maître d'ouvrage sera connu et qu'un projet de convention pourra être présenté, vraisemblablement en juin 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Is

D. Rossellat



La Secrétaire :

Is

R. Leiggener

