

Rapport de minorité N° 222

Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne

Octroi d'un crédit d'investissement de CHF 2'380'000.- pour les travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment et de mise en conformité des installations techniques.

Octroi d'un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860, en faveur de Nyon Hostel SA, pour l'exploitation du bâtiment existant en auberge de jeunesse.

Nyon, le 20 août 2015

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'examiner le préavis 222 était composée de Mmes Sandrine Breitenmoser (excusée), Véronique Bürki (présidente-rapportrice) et de MM Patrick Buchs, Helder Delpinho, Robert Jenefsky, Christos Kornaros, Olivier Monge et David Weaver.

La commission s'est réunie le mercredi 8 juillet 2015 à la ferme du Manoir en présence de M Uldry, Municipal et M Troesh chef du service architecture et bâtiments. Nous les remercions pour leur présentation et les explications données.

Introduction

La minorité de la commission estime que le projet présenté n'est pas satisfaisant. Le rapport de majorité expliquant le déroulement de la commission et les grandes lignes du projet, la minorité va surtout expliquer sa position pour refuser ce projet.

Quels sont nos besoins et priorités ?

C'est un argument qu'on a souvent entendu dans l'hémicycle du Conseil Communal. Le manque de priorité de la Municipalité et certains projets « emblématiques » qui n'avancent pas faute de moyens et de force suffisants.

Dans sa lettre du 16 Juin 2014, la division logement du Canton de Vaud indique qu'elle est :
« prête à entrer en matière sur une telle réaffectation de cet immeuble, pour autant que la Commune de Nyon étai le besoin local ou régional de ce type d'infrastructure »
A l'heure actuelle, ce besoin n'est pas étayé

Pour la minorité, même si une auberge de jeunesse peut répondre à un besoin, elle n'est pas, à l'heure actuelle et vu le développement auquel est confronté la ville de Nyon une priorité.

Une parcelle idéale... pour du logement senior

La parcelle qui accueille le bâtiment de Bel-Automne est un endroit idéal pour y mettre du logement senior. Proche des Transports publics (un arrêt de bus est situé juste devant), dans un quartier semi-urbain, proche des commerces et ayant un café-restaurant situé juste en face.

Tous les arguments qui avaient été indiqués par la Municipalité pour le choix de la parcelle des Tattes-d'Oies pour y accueillir du logement protégé.

A noter également que nous n'avons plus tellement de terrains disponibles pour du logement coopératif et/ou protégé. Que la plupart des grands projets sont pour l'instant à l'état d'études et dont la réalisation est sans-cesse repoussée.

Se priver d'une parcelle située en zone logement pour la passer en zone hôtel n'est pas, pour la minorité, une bonne chose.

Selon l'office juridique de la Ville de Nyon, « *l'auberge de jeunesse peut être assimilée à de l'habitation dont le bail serait de courte durée* ». Cet argument paraît pour le moins tendancieux et, même s'il est juridiquement tenable, on ne peut parler d'habitation au sens voulu par le législateur au sujet d'une auberge de jeunesse.

Une démographie des aînés en hausse

Selon le rapport de RegionNyon « chiffres clés et tendances » de Mars 2014, il est indiqué : « *En 2030, 20% de la population aura 65 ans et plus contre 11% en 2000.* ».

Comme l'indiquait la Municipalité dans le préavis N° 180, « *Octroi d'un droit de superficie de la parcelle 762 en faveur de la coopérative « Primavesta » pour la construction d'un immeuble d'appartements protégés* » de Septembre 2010, le nombre des 65 ans et plus va augmenter de 50% d'ici 2030.

Nous allons manquer de logements protégés dans les années qui viennent.

Aujourd'hui, la ville de Nyon n'a pas de plans sur le long terme pour la création de logements protégés et/ou adaptés pour les seniors.

Nous risquons de nous retrouver dans la même situation que pour les écoles où nous devons rattraper le retard à coup de millions et de plannings serrés.

Rappelons que le projet des Tattes d'Oies a permis la création de 51 logements (préavis N° 180 de 2010) ; dont la plupart sont revenus à des résidents de Bel-Automne et de Bourgogne.

Nous avons encore beaucoup à faire pour répondre à ce besoin, qui sera de plus en plus présent dans les années à venir.

Un bâtiment vétuste

Le bâtiment de Bel-Automne a été construit en 1962.

Le projet d'auberge de jeunesse prévoit uniquement une rénovation partielle. Les travaux prévus sont ceux classés « prioritaires » et ne concernent pas l'ensemble des rénovations prônées par le programme EPIQR+ pour ce bâtiment.

Pour un bâtiment, vieux de 53 ans, on peut légitimement se poser la question de son état dans 20 ans. Et ce n'est pas les 0,5% de la valeur ECA que l'exploitant doit mettre chaque année comme thésaurisation qui permettront de faire des rénovations lourdes.

Le projet de DDP proposé par la Municipalité est de 99 ans, ce qui nous amène à l'année... 2114 !

Penser qu'en 2114, ce bâtiment sera toujours en l'état relève de l'utopie. Surtout avec une affectation en auberge de jeunesse.

En cas de lourdes rénovations, est-ce que ce sera à la collectivité de payer la moitié, comme c'est le cas dans le projet proposé ?

Pour la minorité, le bâtiment de Bel-Automne est vétuste et n'a pas grande valeur architecturale.

En cas de projet, il vaut nettement mieux démolir ce bâtiment pour reconstruire quelque chose de neuf et non faire une rénovation, surtout partielle.

Une auberge de jeunesse... oui mais à Martinet

Nous avons la chance en tant que Commune de posséder des terrains à côté de la gare et sur lesquels il n'y a pas encore de construction.

Une auberge de jeunesse irait parfaitement à cet endroit. Cela permettrait aussi de faire une auberge de jeunesse « sur mesure » avec toutes les commodités et non de recycler un vieux bâtiment.

La Municipalité ayant fait de Martinet son projet phare de la législature, le projet pourrait aller assez vite.

Un projet déjà ficelé

Il est regrettable que ce projet soit venu déjà complètement ficelé avec un privé qui a dû engager des frais. Mais le rôle du Conseil n'est pas de valider des choix faits par la Municipalité car un privé a déjà engagé de l'argent.

Notre rôle est de réfléchir en terme de collectivité et à ce qui est le mieux pour le développement de la ville.

C'est la première fois que le Conseil se penche sur cette question d'auberge de jeunesse à Bel-Automne et notre réflexion doit se faire uniquement sur le bien-fondé ou non d'une auberge à cet endroit. Et non sur des questions de société privée.

Conclusion

Pour la minorité de la commission, un projet d'auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne n'est pas adéquat. Nous estimons qu'une auberge de jeunesse a sa place dans le projet Martinet et que rien ne s'oppose à ce que ce soit le cas.

La parcelle où est situé Bel-Automne doit rester en zone de logement et accueillir, à terme, du logement, notamment pour les seniors.

Comme indiqué, la croissance démographique des 65 ans et plus va être importante dans les années à venir. Nous n'avons pas de plans pour permettre à cette population de vieillir dans des logements adaptés et le nombre de parcelles pouvant accueillir ce type de projet est limité.

A l'heure actuelle, les deux locataires de Bel-Automne sont le Canton de Vaud, au travers de l'EVAM et la Confédération, au travers de Changins. Cette situation peut rester en l'état encore quelques temps.

Le bâtiment étant vétuste et le projet ne comprenant que des rénovations prioritaires, on peut légitimement se poser des questions sur son état dans 20 ans, sachant qu'il a déjà 50 ans et que le DDP proposé est de 99 ans, soit jusqu'en 2114 !

Pour toute ces raisons, la minorité estime que le parcelle de Bel-Automne doit rester en zone logement. Charge à la Municipalité de revenir avec un projet de logement sur cette parcelle.

Nous invitons donc le Conseil à refuser ce projet.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis municipal N° 222 "Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne",

ouï les conclusions du 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 :

- de refuser le préavis n°222, « Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne »

La minorité de la commission
David Weaver
Patrick Buchs (rapporteur de minorité)