

PRÉAVIS N° 2022/69

AU CONSEIL COMMUNAL

Projet de rénovation de la ferme des Allévays

Demande d'un crédit d'investissement de CHF 90'000.- TTC
pour financer les études de faisabilité

Délégué municipal : M. Pierre Wahlen

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 13 septembre 2022 à 19h00
Lieu	Service de l'environnement, av. Bois-Bougy 5, Nyon

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° 201/2020. 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

Le présent préavis vise à demander un crédit d'investissement, afin de réaliser une étude de faisabilité pour la rénovation de la ferme des Allévays désaffectée depuis 50 ans. Cette demande de crédit fait suite à deux ateliers programmatiques d'expert-e-s qui ont eu lieu au printemps 2022. Leurs conclusions ont permis de définir les potentiels économiques, agronomiques, touristiques et pédagogiques de ce lieu.

C'est le Service de l'environnement qui a la gestion des domaines de plaine et de montagne de la Ville. C'est donc à lui qu'est revenu la mission de rénovation de la ferme, s'agissant du patrimoine immobilier agricole des domaines propriété de la Ville de Nyon. Le Service d'architecture, quant à lui, est en appui pour accompagner par son expertise cette démarche.

A l'inverse du Service d'architecture qui possède les moyens financiers à l'interne de son budget de fonctionnement pour lancer de telles études de faisabilité, le Service de l'environnement, pilote de ce projet de rénovation, doit passer par voie de préavis pour obtenir les financements. Cette particularité a le mérite de partager l'ambition de ce projet avec le Conseil Communal en amont des études.

2. Contexte

La Ville de Nyon est propriétaire de 658 ha de forêts et de 191 ha d'alpages en dehors de sa propre juridiction.

Le site des Allévays, situé sur le territoire communal de Saint-Cergue, se constitue d'une splendide clairière d'environ 2 ha et est dédié pour moitié aux activités du centre aéré des Allévays et pour l'autre moitié à une ancienne ferme désaffectée depuis les années 70 et ses abords en prairie fauchée.



Ce site est stratégiquement situé aux portes du Parc naturel régional du Jura vaudois.

La Ville de Nyon participe d'ores et déjà de manière active au réseau d'agrotourisme appelé « harmonie d'alpage » à travers les Fruitières de Nyon. Les Allévays, forment un potentiel complémentaire agro-pédagogique et agro-touristique qui méritent d'être étudiés.

3. Objectifs du projet de rénovation

L'objectif principal de ce projet est de rénover la ferme des Allévays d'ici 2025, dans une vision agro-pédagogique et agro-touristique aux portes du Parc naturel régional du Jura vaudois (PNRJV). La date de livraison peut paraître lointaine, mais la complexité administrative de remettre une ferme en service nous impose de rester prudents sur celle-ci.

Le deuxième objectif est de valoriser un des derniers biens immobiliers de la Ville de Nyon non exploité depuis le décès de la dernière personne à y avoir habité en 2009.

L'ambition est également de profiter des subventions des améliorations foncières cantonale pour financer en partie le projet. La Ville de Nyon ayant également intégré le Projet de Développement Régional Agricole (PDRA), des subventions spécifiques en matière de communication sont également à attendre grâce à l'étude de faisabilité.



Périmètre de l'étude de faisabilité sur la parcelle 331, commune de Saint-Cergue, propriété de la Ville de Nyon

4. Résultats de l'atelier de programmation

Deux ateliers ont été organisés par le Service de l'environnement et le bureau d'agronomie ACADE les 1^{er} avril et 4 mai 2022.

Le panel d'expert-e-s qui ont participé à ces ateliers représentaient notamment : le Parc naturel régional du Jura vaudois, la région Nyon, Nyon Région Tourisme, l'Association Projet de Développement Régional Agricole, la Fondation du Bois de Chêne, l'Arboretum du Vallon de l'Aubonne, le Délégué à l'économie et au tourisme de la Ville de Nyon, le Service de la cohésion sociale et le Service de l'environnement, comprenant le garde forestier.

Ces ateliers ont permis de conclure unanimement d'un potentiel agronomique et pédagogique intéressant de ce lieu.

Les contraintes du site (accessibilité et dimension) ont démontré plusieurs points importants à prendre en considération dans le montage futur du projet :

- Le site est enclavé et ne pourrait pas permettre l'arrivée d'un nombre élevé de voitures, limitant par exemple la vente directe.
- Le site est mal connecté aux transports publics, limitant un usage touristique accru (hors cheminements pédestres/équestres/cyclistes).
- Le site n'est pas assez grand pour qu'une famille paysanne puisse vivre de sa production et nécessite de rechercher des revenus alternatifs ou des terrains complémentaires que l'étude de faisabilité doit explorer.
- La ferme est dans un état de vétusté qui nécessite une rénovation urgente. Sa réaffectation a pris plusieurs années avant de trouver la bonne idée pour investir dans un projet de rénovation. Plusieurs tests ont eu lieu au préalable : exposition pour les ruchers, ou petit projet de permaculture qui n'ont pas abouti.

Les opportunités du site sont essentiellement induites par les contraintes qui en forment ainsi les qualités :

- L'enclavement du site, rend le lieu unique. Les termes de lieu de ressourcement/hors du temps/au contact de la nature ont souvent été repris par les membres de l'atelier. En conséquence, la durée de séjour pourrait être de l'ordre de la demi-journée, journée pour le public extérieur.
- Le site, certes peu important en taille, est aussi dit à taille humaine et comporte un caractère chaleureux se prêtant à l'accueil.
- Les liens et complémentarités sont à faire avec la Fondation du Bois de Chêne et les autres aménités du PNRJV et le projet Harmonie d'alpage du PDRA, le château de Prangins ou encore l'Agroscope.
- La synergie avec le centre aéré (en complémentarité des activités existantes) paraît essentielle et potentiellement une source de revenu : accueil à la ferme pour les écoles, cours de cuisine dans le centre, voir même séminaires ou hébergement de groupes à la belle saison. Tous ces points restent à étudier dans l'étude de faisabilité.
- Les activités agricoles comme le maraichage, la polyculture avec petit élevage, le pâturage des prairies de la Ville de Nyon, un rucher pédagogique, les fruitiers et la conservation d'espèces rares, comme la « poire à rissolle » ont été discutées. Ces questions seront étudiées par un ingénieur agronome.
- L'itinéraire pédestre existant permettrait de relier la ferme aux Fruitières de Nyon à travers la forêt propriété de la Ville de Nyon et de renforcer de manière générale l'intégration des Allévays dans le réseau de chemins de randonnée du secteur comme étape à part entière.
- La ferme, comme lieu de réinsertion scolaire et/ou sociale est une option qui a séduit la majorité des participant-e-s. Des liens avec le Canton pourraient être intéressants dans ce sens à explorer.
- La thématique globale pédagogique d'agriculture et d'alimentation semble pertinente à proposer sur ce site dans l'idée « de la semence à la fourchette ».

En conclusion de ces ateliers, il ressort que ce lieu pourrait devenir un « lieu de liens », que ce soit au travers de collaborations avec d'autres acteur-riche-s ou d'activités avec le public. Il sera de ce fait important de veiller à conserver un sens « propre » au lieu, et à ne pas en faire uniquement une vitrine des activités des autres.

Il est aussi relevé que, en fonction des résultats des prochaines études de faisabilité qui seront menées, une famille paysanne, un agriculteur sans terre en héritage, un collectif ou encore une personne professionnelle et diplômée pourraient parfaitement être adaptés pour exploiter ce lieu, en particulier les profils néoruraux sachant obtenir des revenus tiers de la ferme, principalement en matière d'accompagnements pédagogiques.

De l'avis de tous, cette ferme des Allévays est un lieu où l'on se sent bien et il s'agit d'en valoriser l'ambiance avec bienveillance et respect.

Le ou les acteur-riche-s recruté-e-s devront être capable d'incarner le lieu, de lui en donner du sens et de le faire rayonner comme projet pilote, laboratoire d'innovations sociales, pédagogiques et agricoles, sorte de projet modèle.

L'appel à candidatures est également discuté et de l'avis des acteur-riche-s, il serait opportun que le-la futur-e preneur-euse soit désigné-e suffisamment en amont du projet, afin de participer au montage du projet.

5. Etudes de faisabilité et appel à candidatures

Plusieurs études sont nécessaires afin d'estimer le coût des travaux à intégrer au plan des investissements et également les possibles business models qui pourraient fonctionner, ceci avant de lancer un appel à candidatures en bonne et due forme.

5.1 Etude de faisabilité pour la rénovation architecturale

La ferme des Allévays est en note 3 au recensement cantonal, ce qui impose que cette étude de faisabilité tienne compte, en accord avec le Canton, des qualités architecturales à préserver. La LATC¹ exige également, en zone agricole, de ne pas construire plus que le volume existant, ce qui est le souhait de la Municipalité. La loi sur l'énergie imposera également des objectifs vertueux à atteindre, qui rentrent eux aussi dans la volonté d'exemplarité de la commune pour la rénovation de son patrimoine bâti.

Au vu de l'état du corps de ferme des Allévays, il est nécessaire, avant de lancer les études de projet architectural, d'étudier la faisabilité de la rénovation et le coût probable à plus ou moins 25%. L'intention de la Municipalité est de simplement mettre aux normes la bâtisse pour la rendre habitable et exploitable en préservant ses valeurs patrimoniales. Il ne s'agit ni d'étendre le bâtiment existant, ni perdre de volume exploitable. Pour ce faire, plusieurs expertises sont nécessaires : toiture, structure de la charpente, expertise amiante, expertise sur les champignons lignivores, infiltrations, raccordement aux eaux usées, structure, etc.

Afin que cette étude permette d'avancer rapidement vers une rénovation concrète, la Municipalité souhaiterait mandater un bureau d'architecture qui a déjà réalisé récemment plusieurs rénovations architecturales et énergétique de ferme encore en exploitation et à haute valeur patrimoniale.

S'agissant de la partie logement et selon les premières visites sur place, il est à noter qu'il ne serait ni nécessaire, ni même opportun d'un point de vue patrimonial, de faire évoluer les volumes, les pièces et leurs affectations selon leur situation actuelle. Les portes en bois par exemple semblent à première vue encore utilisables et fonctionnelles.

Le Service de l'agriculture recommande, au vu des différentes contraintes légales, de procéder à une demande d'autorisation préalable afin de lever tous éventuels conflits entre politiques publiques sur ce lieu : LATC, Loi sur l'énergie, LPMNS², Loi sur l'agriculture, etc.

5.2 Etude de faisabilité économique du projet agricole

Aujourd'hui, de nombreux projets de micro-fermes ont été lancés dans le Canton de Vaud. Peu d'entre elles arrivent à trouver un point d'équilibre financier. Le Service cantonal de l'agriculture, qui accompagne ce projet, nous a recommandé de faire appel à la structure Prométerre pour nous accompagner et étudier les différentes faisabilités. Dans ce cadre, différents scénarios d'exploitation agronomique seront explorés en amont du lancement de l'appel d'offres, afin de définir des objectifs à atteindre. Prométerre sera ensuite expert dans le jury de l'appel à candidatures afin d'expertiser les différentes propositions.

Prométerre aura également la mission de calculer la valeur de loyer pour le potentiel logement et la valeur du bail à ferme qui doit être validé par la Commission des affermages. Par ailleurs, il sera nécessaire d'évaluer le potentiel d'exploitation agronomique de terrains en prairie de la Ville que le Service de l'environnement pourrait déléguer à l'entretien (menu élevage, arboriculture, ou tout autres culture ou élevage à étudier).

¹ Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

² Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites

5.3 Etude de faisabilité pour le programme pédagogique

Le Service de la cohésion sociale va mener à l'interne les réflexions nécessaires en vue de développer et promouvoir un programme pédagogique. Plusieurs pistes seront à explorer en coordination notamment avec le Canton, qui permettraient par exemple à des élèves en rupture scolaire, d'être accueillis dans une structure comme une ferme pour se ressourcer. Pour réussir une telle action, il sera nécessaire d'être accompagné d'éducateur-rice-s formé-e-s, soit directement des personnes gérant l'exploitation agricole, soit externe et en lien avec le ou les agriculteur-rice-s en place.

5.4 Appel à candidatures pour l'exploitation de la ferme organisé par un mandataire

La Municipalité souhaite lancer un appel à candidatures pour preneur d'exploitation agricole. En effet, il n'est pas souhaité municipaliser un poste de fonctionnaire-agriculteur sur ce site, mais bien au contraire de permettre à un ou plusieurs agriculteur-rice-s qui n'auraient pas l'opportunité d'avoir des terres de répondre à un appel à candidatures circonstancié.

Afin de chiffrer le montant de l'accompagnement nécessaire à la conduite de cette procédure, nous avons demandé une offre à un bureau ayant l'expérience d'un projet similaire récemment lancé sur la Commune de Meyrin. Cet appel à candidatures doit être lancé par un-e agronome en collaboration avec les Services du Canton notamment le Service de l'agriculture, afin de répondre en tout point aux besoins de choisir le meilleur projet agricole qui donne les meilleures garanties de réussite pour la Ville.

La Municipalité souhaite lancer cet appel à candidatures avant la rénovation de la ferme, afin que le ou les lauréat-e-s accompagnent le projet de rénovation. En effet, il serait dommage d'aménager un espace qui ne réponde pas aux besoins de l'exploitation et pour ce faire, il est nécessaire de les connaître en amont de la rénovation.

5.5 Frais de communication

Afin de se donner toutes les chances de toucher le plus grand nombre de personnes dans l'appel à candidatures et également de bien communiquer sur projet, il est important de prévoir un montant pour la communication et ainsi valoriser auprès du public ce projet unique en son genre.

6. Incidences financières

Afin de mener à bien ces études de faisabilité et l'appel à candidatures, il est nécessaire de financer les différents experts et mandataires en la matière.

Postes	Montant TTC
Etude de faisabilité pour la rénovation architecturale	CHF 30'000.-
Etude de faisabilité économique du projet	CHF 20'000.-
Appel à candidatures organisé par un mandataire	CHF 25'000.-
Frais de communication	CHF 5'000.-
Divers et imprévus	CHF 10'000.-
Total TTC	CHF 90'000.-

7. Aspects du développement durable

7.1 Dimension économique

Le projet de rénovation de la Ferme des Allévays a le potentiel de générer une activité économique là où elle avait disparu depuis 50 ans.

Ce projet agricole à fort potentiel pédagogique permet également de compléter le réseau de pôles touristiques visitables au sein du Parc naturel régional du Jura vaudois dans le cadre de la politique régionale de « *slow tourism* ».

La valorisation de ce site en tant que projet favorable au développement de l'économie de circulaire est également importante à noter et répond en tout point de vue aux objectifs du plan climat « Nyon s'engage ».

7.2 Dimension sociale

L'atout pédagogique a été cité à plusieurs reprises par les expert-e-s. Tant sa localisation au pied du centre aéré, que l'engouement actuel pour plus d'école à la forêt ou de lieu pédagogique en ferme en font un projet puissant, en complément de l'activité ludique du centre aéré dispensée depuis de nombreuses décennies à la faveur de plusieurs générations de nyonnaises et nyonnais.

Ce futur espace pédagogique peut également attirer toutes les générations de la région et ainsi contribuer à renforcer les liens sociaux et la convivialité de notre région.

7.3 Dimension environnementale

Faire revivre et prospérer l'activité agricole perdue est un signe encourageant d'un point de vue environnemental. Il contribue notamment à la production alimentaire locale et de saison accessible aux habitant-e-s de la région dans l'objectif de baisse des émissions de transport pour notre alimentation.

Ce projet a également le potentiel d'entretenir de manière écologique plusieurs espaces verts de Nyon, notamment les prairies par des ovins ou caprins, mais également la gestion des arbres fruitiers et leurs récoltes, par exemple.

Ce projet a avant tout un rôle de vulgarisation des enjeux environnementaux en rapport avec l'agriculture et l'alimentation à destination de toutes les générations et particulièrement des plus jeunes.

8. Conclusion

A la lumière d'un atelier programmatique composé d'expert-e-s de différents horizons, le site des Allévays et sa ferme ont un potentiel de développement et de rayonnement unique et important. La Ville de Nyon a les moyens de développer un projet de référence dédié à l'éducation à l'agriculture, à l'alimentation et à l'environnement. Pour ce faire, la Municipalité demande un crédit d'investissement de CHF 90'000,- afin d'étudier la faisabilité d'un tel projet.

La Municipalité porte un devoir et une responsabilité vis-à-vis des générations futures et souhaite poursuivre sa pro-activité dans la lutte contre le dérèglement climatique et le déclin de la biodiversité.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/69 concernant le projet de rénovation de la ferme des Allévays,

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 des résultats de l'atelier programmatique traitant du projet de rénovation de la ferme des Allévays ;
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 90'000.- TTC pour financer des études de faisabilité pour la rénovation de la ferme des Allévays ;
3. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 juillet 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexe

- Fiche d'investissement

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 2022/69

Projet de rénovation de la ferme des Allévays

Date: Nyon le

14.07.2022

Demande d'un crédit d'investissement de CHF 90'000 TTC pour financer les études de faisabilité

Situation des préavis au 14.07.2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total des préavis votés par le Conseil communal	26 344 802	13 472 665	5 252 306	30 968 925	35 018 470	6 242 133

Situation des emprunts au 14.07.2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plafond d'emprunt selon préavis N°2021/15	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	380 000 000
Emprunts au 1er janvier	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	284 928 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	50 000 000	26 000 000	8 500 000	-6 200 000	-6 372 000	-1 000 000
Emprunts fin période/date du jour	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	284 928 000	283 928 000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°2021/15)	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					2022-2026
		2022	2023	2024	2025	2026	
Descriptif/Libellé							
études et communication	90 000	90 000	0	0	0	0	90 000
Total de l'investissement	90 000	90 000	0	0	0	0	90 000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	18 000	
	90 000	

Financement du préavis	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	90 000
Total des besoins en financement	

Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					2022-2026
		2022	2023	2024	2025	2026	
Coût total d'exploitation		1 800	19 800	19 800	19 800	19 800	81 000
Intérêts en %	2,00%	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	9 000
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	18 000	18 000	18 000	18 000	72 000
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		1 800	19 800	19 800	19 800	19 800	81 000