

Rapport de minorité N° 2022/42

Bâtiment ECA 1484 à la rue des Marchandises 9

Demande d'un crédit de CHF 318'000.- TTC pour la démolition du bâtiment et la création de 14 places de parc

Nyon, le 8 décembre 2022

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis municipal n°2022/42 s'est réunie une première fois le mardi 10 mai 2022, à la salle des Maquettes. Une visite des lieux a précédé la réunion. La commission était composée de Mesdames Armelle DuPasquier, Danièle Schwerzmann, Mathilde Vuille et de Messieurs Stéphane Delley, Marius Diserens, Claude Farine, Alexander Federau, Yves Gauthier-Jaques, Olivier Monge, Bernard Ueltschi (président, rapporteur).

Monsieur Claude Uldry, Municipal en charge du Service d'Architecture, accompagné de Madame Carine Montoya adjointe au Chef de service, étaient présents à cette séance. La commission tient à les remercier pour l'organisation de la visite des lieux, leurs explications détaillées et leurs réponses aux nombreuses questions émises.

Une seconde séance a eu lieu le mardi 31 mai 2022, à la salle des Maquettes, car la commission a désiré rencontrer l'association ECUM qui œuvre pour une utilisation inventive du patrimoine nyonnais. Étaient présents à cette séance, Mesdames Danièle Schwerzmann, Mathilde Vuille et Messieurs Marius Diserens, Claude Farine, Alexander Federau, Olivier Monge, Bernard Ueltschi (président, rapporteur). Madame Armelle DuPasquier ainsi que Messieurs Stéphane Delley et Yves Gauthier-Jaques étaient excusés.

Monsieur Claude Uldry Municipal en charge du Service d'Architecture était présent pour représenter la Municipalité et répondre à nos questions. L'association ECUM était représentée par Messieurs Swann Cherpillod, Raffaele Giannattasio et Gianluca Solimine. La commission les remercie pour leur présentation et réponses apportées.

Introduction :

Le bâtiment situé à la rue des Marchandises 9 a été construit en 1930. Il se trouve aujourd'hui dans un état de vétusté général. Les locataires de l'étage ont tous été relogés dans des locaux plus adaptés à leurs besoins. Les garages ont vu leurs baux résiliés et sont laissés vides.

La Municipalité désire procéder à la démolition du bâtiment et réaménager l'espace pour accueillir transitoirement 14 places de parc en location.

Discussion :

Le bâtiment se trouve dans un état de détérioration qui nécessiterait un investissement important s'il devait être remis aux normes. Entre autres une partie de la toiture et des infiltrations d'eau devraient

être réparés, toute l'installation électrique refaite entièrement ainsi que la production de chaleur et eau chaude remplacée par une nouvelle installation.

Compléments et précisions apportés par la minorité de la commission :

Etablir un DDP

La responsabilité de l'exploitation du bâtiment incombe à la commune en cas d'accord par la réalisation d'une convention ou d'un bail. Contrairement à ce qui a été dit en séance, la convention ne désengage pas la responsabilité de la ville de Nyon.

La Municipalité ne souhaite donc pas l'occupation du bâtiment géré par un bail, mais convenir d'un DDP, droit de superficie (droits distincts et permanents).

Une convention

L'idée que seul ECUM soit responsable de l'exploitation du bâtiment, c'est aussi irréaliste qu'illégal.

Contraintes du bail

Le locataire demandera inévitablement le fonctionnement correct des circuits d'eau, de gaz, d'électricité, de production d'eau chaude sanitaire, de la production de chaleur et des sanitaires.

Réhabiliter les appartements et les garages représentent autour de CHF 2 millions de travaux à charge de la commune.

Utiliser les garages seuls

Il n'y a pas de chauffage, ni d'éclairage.

La partie supérieure du bâtiment et la toiture vont continuer à se détériorer et les infiltrations d'eau augmenter.

Pour cette option, les coûts de rénovation semblent disproportionnés pour un lieu culturel temporaire et saisonnier.

Ces garages, dont les portes sont délabrées, ne sont même pas aptes à parquer des voitures et demain, on voudrait y accueillir, pour ne pas dire parquer, des humains...

De plus, la sécurité devant ces box est inexistante.

Exploitation du bâtiment total ou partiel, bail ou DDP

Il y a clairement un changement d'affectation.

Pour une rénovation, celui-ci implique :

une demande de permis de construire,

ce qui engendre une mise à l'enquête

et en finalité une remise aux normes actuelles (électricité, amiante, etc...) même pour une affectation provisoire.

Il faudra revoir toute la partie énergétique également.

Beaucoup d'inconnues

Suite à la deuxième séance de commission, la gestion administrative, financière et technique est restée vague. Il n'y a pas d'expérience précédente, il s'agit d'une première.

Les réponses techniques sont à diagnostiquer, la contribution des acteurs et le financement total à étudier. D'ailleurs on ne sait pas vraiment à combien vont se monter les nombreux travaux à réaliser.

De nouveaux besoins pourraient sans cesse se faire jour.

Avenir du plan de quartier Usteri

Ce quartier sera péjoré avec le maintien de ce bâtiment. La réhabilitation engendrera de tels coûts qu'il est inenvisageable que ce soit pour une exploitation saisonnière sur quelques années.

Par la suite, il ne sera plus question de démolition d'autant plus qu'un ancrage social se sera enraciné. Il est important de conserver la maîtrise du sol, la maîtrise de la parcelle.

Espace de convivialité et de rencontre – espace vélos

La surface libérée pourrait être dévolue à différentes activités ou utilités en attendant la concrétisation de futurs projets :

- Un espace de jeux pour enfants
- Un espace de convivialité et de rencontre
- Une zone de parquage vélos et autres engins de mobilité active, abrité ou non
- Une zone de Portakabin légaux et sécurisés pour diverses activités associatives ou pour accueil de personnes en détresse.

Conclusion :

Au vu de l'état de vétusté du bâtiment et des travaux d'électricité, d'isolation, de toiture, de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de rénovation des toilettes qui sont à effectuer, la minorité de la commission pense, malheureusement, qu'il est plus logique de détruire ce bâtiment.

Cela n'a jamais été un bâtiment industriel, il n'a pas de connotation historique industrielle ou autre intérêt historique.

La proposition de l'association ECUM est louable, en soit c'est une très bonne démarche, mais est-ce raisonnable pour ce bâtiment « Marchandises 9 » ?

Quelques maisons ou bâtiments sont occupés à Nyon en attendant leur sort futur et le minimum est fait pour que ce soit habitable. Et c'est tant mieux dans certains cas, tant coûteux pour celui-ci.

Dans le cas présent, remettre le bâtiment à des normes, même minimales, semble irréaliste. Les contraintes en cas de réhabilitation sont énormes.

Le changement d'affectation implique une demande de permis de construire, ce qui engendre une mise à l'enquête et en finalité une remise aux normes actuelles énergétiques, sécuritaires et environnementales.

Cet espace libéré pourrait être dédié à des activités associatives, à des espaces d'accueil, de rencontre ou d'hébergement, éventuellement végétalisés et pourquoi pas au stationnement de vélos selon le souhait de la commission.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2022/42 « Bâtiment ECA 1484 à la rue des Marchandises 9 - demande d'un crédit de CHF 318'000.- TTC pour la démolition du bâtiment et la création de 14 places de parc »,

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 :

1. d'autoriser la Municipalité à procéder à la démolition du bâtiment ECA 1484 situé à la rue des Marchandises 9 ;
2. d'octroyer un crédit de CHF 318'000.- TTC pour financer la démolition du bâtiment ECA 1484 et la création de 14 places de parc ;
3. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission :
Delley Stéphane
Gauthier-Jaques Yves
Monge Olivier (rapporteur)
Vuille Mathilde