

Rapport N° 2024/129

Bâtiment de « l'Ancienne Douane » sis à la rue de Rive 21 à Nyon

Demande d'un crédit de CHF 460'000.– TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment ECA N° 89 et la démolition de l'annexe ECA N° 90

Nyon, le 3 mars 2024

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission, en charge de l'étude du préavis cité en titre et du présent rapport, s'est réunie le mardi 6 février 2024 à 19h30, Salle des Maquettes du Lancaster, Place du Château à Nyon, en présence de Monsieur Claude Uldry, Municipal en charge du Service d'architecture (SDA) et du Service des finances (FIN) et de Monsieur Claudio di Lello, chef du Service SDA.

Cette commission les remercie pour leur disponibilité, leurs explications concrètes et détaillées et les réponses aux questions que chaque commissaire a eu l'opportunité de poser.

Elle était composée de Mesdames Valérie Mausner Léger, Brigitte Perez, Taïna Pieren, Danièle Schwerzmann, Alexia Seguy et de Messieurs Raphaël Dunant, Joseph Gulizia, Christian Karcher, Olivier Monge (président et rapporteur) Mark Weaver.

Une visite du bâtiment a aussi été agendée le samedi 2 mars à 10h30. Etaient présent.e.s Valérie Mausner Léger, Danièle Schwerzmann, Raphaël Dunant, Joseph Gulizia, Christian Karcher et Olivier Monge.

Préambule

Le présent préavis porte sur une demande de crédit d'études de CHF 460'000.- au profit de la rénovation et de l'assainissement énergétique de « l'Ancienne Douane » et la démolition de l'annexe respectivement situées sur les parcelles ECA N°89 et 90.

Il convient de rappeler que ce projet est une réponse concrète à la politique de mise en valeur du patrimoine immobilier communal, initiée avec le préavis N° 216/2020.

Le bâtiment objet de ce préavis fait partie du patrimoine financier de la Ville de Nyon.

Les études à financer par ce crédit visent deux buts précis :

- Une mise aux normes énergétiques tout en préservant les qualités patrimoniales du bâtiment existant ;
- Une réactivation de son potentiel urbain, en proposant un rez-de-chaussée avec une activité ouverte au public, de type restaurant, et de son potentiel architectural en créant dans les combles un appartement supplémentaire.

Contexte – présentation municipale

Il s'agit du premier préavis du patrimoine financier depuis 20 ans. C'est aussi le premier bâtiment à bénéficier d'une rénovation conséquente. Il a 200 ans d'existence et il a subi une grosse transformation en 1899 puisque l'intervention l'a amputé d'une partie, à l'époque, pour l'élargissement de la rue.

Au début des années 2000, la Tour de l'Horloge avait été remise à niveau.

Aujourd'hui, l'enveloppe extérieure du bâtiment se dégrade et le local administratif n'apporte que trop peu de valorisation ou d'animation avec sa vitrine froide au rez-de-chaussée. Ce n'est pas satisfaisant et c'est aussi l'opportunité de revaloriser l'espace côté lac, utilisé en partie pour des places de parc.

Le projet a été présenté à la CAU il y a quelques mois.

Puisqu'il s'agit d'un bâtiment historique de note 3, même si l'entretien et la sauvegarde sont de compétence communale, l'avis du Canton est également donné.

Ce projet contribuera à réaliser la politique de mise en valeur du patrimoine immobilier communal et atteindre durablement un taux minimum de 1.5% de la valeur ECA du parc immobilier (se référer au préavis N° 216/2020).

L'objectif est d'augmenter sensiblement le niveau d'entretien des bâtiments communaux.

La Municipalité a décidé d'avoir ce taux pour le patrimoine administratif, mais aussi pour le patrimoine financier, car la substance de cet immeuble mérite d'être sauvegardée.

Une mise aux normes incendie et une rénovation énergétique sont nécessaires. C'est un bâtiment qui doit être assaini vu la nouvelle loi sur l'énergie qui sera prochainement votée.

Les communes disposent d'un délai de 10 ans pour les assainir. Aujourd'hui classé en lettre G, le but est de passer à la note C si toutes les mesures sont réalisées, ou en note D, suffisante selon cette loi.

L'isolation des murs engendre des contraintes techniques. En principe, il n'est pas possible de les toucher à l'extérieur, ni à l'intérieur, où une surisolation serait problématique à cause de l'architecture du sol en poutraison, c'est-à-dire avec des poutres encastrées dans les murs. En cas d'isolation sur ces endroits, il y aurait un risque de pourriture par infiltration ou par point de rosée. Cette typologie de plancher ne permet pas d'isolation intérieure et il n'est pas prévu de remplacer par des dalles en béton. On ne peut pas isoler un ancien bâtiment avec des murs en maçonnerie comme un bâtiment moderne pour une isolation extérieure. Il faut s'adapter à sa typologie et ne pas forcer des rénovations selon les normes actuelles. La rénovation des façades, sans porter atteinte au patrimoine du bâtiment, se fera en les décrépissant et en les recrépissant à la chaux avec une couche de crépit isolant.

Il reste un potentiel architectural en créant un appartement supplémentaire dans les combles avec l'agrandissement du « studio » (plutôt une chambre de bonne) dans le galetas pour obtenir six appartements au lieu de cinq plus un studio. Trois appartements ont été rénovés. Leur structure restera identique. A la fin du projet, le nombre de logements restera inchangé.

La rénovation énergétique passe principalement par compléter l'isolation en toiture et changer les fenêtres et leurs menuiseries.

Au rez-de-chaussée, la volonté est de revenir à un système de vitrines commerciales largement ouvertes.

En effet, le bâtiment a été conçu pour cela à l'origine et l'on remarque que des trois larges vitrages ont été murés au fil des ans.

Des démarches seront entreprises pour convaincre le locataire de libérer le rez-de-chaussée, remédier à la vitrine froide en y intégrant une activité participant à la vie de Rive.

La production de chaleur est actuellement effectuée par une chaudière au mazout. Elle sera vraisemblablement remplacée par une pompe à chaleur air-eau.

En cas de transformation/rénovation du bâtiment, le plan d'affection du quartier implique de démolir l'annexe, cet édicule qui comprend les WC publics. C'est une obligation légale.

Cela engendrera une surface extérieure un peu plus généreuse. Il y a mieux à faire pour la valoriser que de l'exploiter pour des WC et parquer deux autos.

L'intégration d'un ascenseur dans ce bâtiment a été évaluée, mais il s'avère que cette opération serait très destructrice et invasive. Comme l'ascenseur n'est pas une obligation légale, il a été décidé d'y renoncer.

Il sera tenu compte des locataires pour faire les rénovations.

Le bâtiment est occupé, mais deux appartements libres sont gardés vides en prévision des travaux. Cela permettra une rocade de logements sur place, le temps de la rénovation plutôt qu'un relogement complet ailleurs. Ce type d'opérations avec les locataires est usuelle par exemple dans le cas de Gai Logis ou des Plantaz.

S'agissant de l'arcade commerciale occupée par ORCA Production, le bail a été résilié dans les temps usuels. La Municipalité a proposé trois locaux comprenant des surfaces similaires à prix équivalent ou assez identique.

A noter aussi une petite surface en sous-location. Les discussions et les démarches suivent leur cours depuis deux ans.

Une vitrine attractive est nécessaire.

La première proposition municipale est de type restaurant. Un tea-room ou une boulangerie seraient également bienvenus. D'autres propositions sont possibles si elles répondent à un cahier des charges permettant de les accepter. Un café pourrait aussi être une proposition tout comme imaginer un traiteur qui vendrait sa marchandise sur place.

Le cahier des charges est ouvert, il n'y a pas de focalisation sur un café-restaurant.

L'appel d'offres de début 2023 pour choisir les mandataires a vu une très belle participation avec dix candidatures dont huit bureaux de qualité. C'est un Nyonnais travaillant à Lausanne qui a remporté le mandat d'architecte.

Questions

A propos des honoraires d'architecte, qu'en est-il ? Cela représente le 15% du projet.

L'estimation des honoraires illustre le détail du crédit d'études et pour ce qui concerne l'architecte, le montant de CHF 108.-/ heure TTC est raisonnable, assez bas, mais pas inquiétant (habituellement autour de CHF130-135.-/heure pour de plus grands projets).

Olivier Rochat Architectes sera en charge des études et de la réalisation de toutes les prestations demandées jusqu'à la réalisation incluse.

Est-on sûr, vu le volume du bâtiment, que la PAC va assurer le chauffage ? Quid du bruit extérieur et de la consommation électrique ? La puissance nécessaire s'élève à 25 kW avec les économies

d'énergie supposées de 50% dues à l'amélioration de l'enveloppe thermique et une régulation optimisée.

Les études devront le confirmer ou détermineront ce qui pourra être fait.

La PAC pourrait être une solution intermédiaire en attendant un raccordement au chauffage à distance de Rive. Remplacer la production de chaleur va de soi, car la chaudière actuelle consomme d'ailleurs 8'500 litres de mazout par année.

Qu'en est-il de la situation des locataires ?

Des rocadees sont possibles sur les deux appartements libres et la Régie Burnier peut fournir des logements également durant les travaux.

Suite à cette rotation, les locataires actuels sont prioritaires sur les logements rénovés. S'ils le veulent, ils seront réintroduits ou, sinon, relogés.

Quant à la partie commerciale, la résiliation et trois propositions de solution ont été faites. En cas d'opposition, les travaux seront réalisés en deux étapes, d'abord la partie logement puis la partie commerciale dans un deuxième temps.

Quid du loyer et de la situation du concierge ?

À voir selon l'étude.

L'appartement 3 pièces du concierge a un loyer de CHF 900.- par mois, c'est le meilleur marché de l'immeuble à CHF135.- le m² par an de location. Le prix normal est à CHF 180.- par mètre carré.

On peut valoriser l'entretien lourd, mais dans des augmentations raisonnables. La Municipalité est consciente du problème et la discussion se fera aussi avec le Service de la cohésion sociale.

Quid du manque à gagner sur l'encaissement des loyers : 24 mois pour 7 locataires.

Tout ce qui est recettes de loyer vient dans le budget de la commune. Il y aura moins de recettes si des locataires sont déplacés pendant les travaux.

Pourquoi une terrasse et non pas un autre espace vert où s'asseoir ?

Le fait que l'annexe disparaisse crée une surface plus généreuse. Si, pour un restaurant, il est intéressant d'avoir une terrasse, ce n'est pas sûr qu'il faille privatiser tout l'espace. A voir selon l'affectation. Il n'est pas impossible que cette partie devienne un jardin public. L'affectation de la surface n'est pas arrêtée, elle peut être entièrement privatisée, privatisée seulement en partie ou entièrement publique.

Il y a-t-il une ambition de rentabilité financière pour le rez-de-chaussée ?

Pour GastroConsult, le commerce a une chance de survivre, oui. Il ne faut pas viser une rentabilité extrême, mais une rentabilité moindre pour que les tenanciers restent au lieu de changer tous les deux ans. Et le montant sera à adapter s'il s'agissait d'une boulangerie. En revanche ce ne seront pas des locaux gratuits car la commune va investir CHF 3 à 4 millions dans le bâtiment. Il s'agit de patrimoine financier, donc il est attendu une rentabilité raisonnable (et une animation du quartier). Le loyer imaginé convient pour un restaurant.

Le préavis indique un chiffre d'affaires annuel réalisable estimé à CHF 570'000.- et un loyer annuel supportable estimé à CHF 48'000.-.

Pour les bistrotts actuellement en place, n'y a-t-il pas un risque de concurrence trop importante ?

GastroConsult ne mettrait pas ses membres, les vingt autres restaurants de Rive, en difficulté voire en danger. Pour la commune, l'idée est de valoriser le potentiel de ce lieu.

GastroConsult mène l'étude et établit le cahier des charges. Suite à l'appel d'offres, ils procéderont à l'analyse financière de l'exploitation pour que l'exploitant tienne la route et ils accompagneront la commune pour le choix au 1^{er} tour.

Est-ce que cela sera possible d'explorer la dynamique complète du quartier ? Un restaurant constitue-t-il une bonne idée ?

La Municipalité a justement consulté GastroConsult pour connaître la dynamique du quartier. Le client attire le client. Le Délégué à la promotion économique va s'occuper de l'appel d'offres à candidature. Afin d'attirer un nombre de personnes important sur ce projet, il y aura lieu de mieux communiquer que pour la place du Château et que cette démarche soit la plus possible médiatisée.

Cet appel aura lieu une fois que la question du relogement des locataires aura été résolue.

C'est dans le crédit de réalisation que sera présenté le choix de ce à quoi la surface commerciale sera affectée.

Cela reste ouvert, malgré l'apparence du préavis, l'appel d'offres du Délégué économique sera très ouvert. Proche du débarcadère, une animation est nécessaire avec une gamme de prix raisonnable.

Quel est le montant des honoraires de paysagiste ?

L'honoraire de l'architecte-paysagiste a été mis dans les honoraires spécialistes du fait du petit mandat, une modeste intervention sur une centaine de m².

Montant des divers et imprévus : pourquoi le pourcentage est de 9% et non pas 5% comme habituellement ?

Il s'est agi de cerner le mieux possible le crédit d'études et de couvrir de potentielles surprises comme un problème de statique imprévu, une poutre pourrie à remplacer suite à l'ouverture des planchers, une expertise dont on aurait besoin, ...

Les WC publics seront déplacés ailleurs dans le secteur. Où ça ? Sous quelle forme ? A rappeler que le postulat de Olivier Monge et Bernhard Willi de 2015 n'a jamais vraiment eu de réponse.

SDI a un projet de moderniser les WC publics du parking de Rive situés dans le container, en attendant le projet définitif, avec un module habillé.

La commission souhaite en améliorer la signalétique d'autant plus qu'il y a beaucoup de monde durant les brocantes ou les promenades du week-end.

L'arcade commerciale actuelle pourrait, avec sa situation privilégiée, se voir affectée à une activité commerciale en lien avec le tourisme ou à l'office du tourisme lui-même. GastroConsult a vérifié la viabilité du projet proposé, mais pourquoi absolument investir dans un café-restaurant ?

Cela semble être la solution la plus viable. Si une autre demande avait été formulée, si cela avait été le cas, le Délégué à la promotion économique l'aurait prise en compte. Concernant l'Office du tourisme, il n'a pas été sollicité une volonté de déménager à cet endroit jusqu'à ce jour.

Ce projet est-il vraiment prioritaire ? Le crédit d'études représente une certaine dépense en soi. Le crédit de réalisation sera soumis à notre Conseil entre fin 2024 et début 2025. L'investissement se monte à CHF 3.1 millions sans compter l'aménagement et les équipements d'exploitation.

Il faut considérer qu'il s'agit d'un projet autoporteur, à la longue sur la durée, sur les 30 ans d'amortissement, il ne coûte rien.

Il faut d'ailleurs maintenir les recettes de logements sans attendre que ceux-ci ne deviennent insalubres, et ce en complément du loyer commercial de l'arcade.

Certes, le financement s'effectue par la dette, mais cela contribue à augmenter le patrimoine financier.

D'autre part, la loi sur l'énergie indique un délai de dix ans pour procéder aux rénovations des bâtiments classés en note G. Il faut bien commencer quelque part. La Municipalité travaille dessus depuis trois ans. Le montant alloué, si le préavis est accepté, se dépense sur cinq ans et l'amortissement commence seulement à l'année n+1 après le bouclage du préavis.

Partie terrasse

La Municipalité ne souhaite pas une x^{ième} boutique. L'affectation serait un métier de bouche et non pas un commerce de détail, tel un magasin de chaussures. Dans le cas d'une boulangerie sans tea-room, par exemple, cette terrasse sera un espace public. L'opportunité ou non de la valoriser amène une réflexion d'une partie de la commission sur un appel d'offres avec et sans terrasse.

Discussion

Toute la commission s'accorde sur le fait qu'il faille entretenir et valoriser le patrimoine financier. Autant avancer par étapes dans le temps pour les différents bâtiments. L'idée de verdure et de vitrine chaude sont appréciées.

Une proposition de petit parc public est évoquée. D'un autre côté, sur Rive-Est et le long du lac, il existe un espace public à l'écart de la route.

Tout dépendra aussi du résultat de l'appel d'offres concernant le local. Une partie de la commission souhaite laisser ouverte la possibilité d'utilisation, ou non, de la terrasse, ou de son utilisation partielle (15, 30, 50 places ?) pour laisser place à une partie de terrasse paysagée publique, pas forcément privatisée.

Faut-il accepter un restaurant, une boulangerie/tea-room ou cibler autre chose pour cet endroit hyper visible ? Ce qui est certain, c'est que l'activité doit être pérenne, participer à l'animation du quartier et bénéficier à tout le monde par sa popularité.

Il est souhaité de se questionner au sujet du commerce de détail, au moins pour le principe, même si l'on se souvient que, même dans le cas de la boulangerie, Roth n'avait pas trouvé de repreneur. Et pour ce qui concerne les équipements de cuisine nécessaires à l'exploitation, ceux-ci pourraient-ils être à la charge du futur locataire ?

Le SCS devra aussi être attentif à la question des locataires et du concierge quant à l'impact social.

Une visite sur place permettra de mieux se rendre compte de l'état intérieur du bâtiment et de l'agencement de la surface extérieure.

Elle sera organisée pour le samedi 2 mars à 10h30.

Pour terminer, la commission s'accorde à poser les questions ci-dessous à la Municipalité, questions issues de la discussion de la commission :

- 1) Quelles sont les dimensions / superficie de la terrasse ? ;

- 2) Confirmez-nous l'intérêt, ou l'absence d'intérêt, du Délégué à l'économie de reprendre le local à destination de l'Office du tourisme comme locataire et de là, l'intérêt de l'Office du tourisme lui-même ;
- 3) Sur l'aspect autoporteur du projet, en considérant un taux de 2% sur un emprunt de CHF 3 millions, cela représente CHF 60'000.- d'intérêts, quelles seraient, en chiffres, les rentrées locatives auxquelles s'attendre ?

Réponses de la Municipalité :

- 1) En ce qui concerne la terrasse, sa surface est d'environ 150 m² lorsque l'édicule sera démoli.
- 2) Pour la question sur l'intérêt de l'Office du tourisme, dans un premier temps, le Délégué à la promotion économique nous a répondu par la négative.
Néanmoins nous avons souhaité nous assurer que ces derniers mois, la situation n'avait pas changé. Après un téléphone avec l'Office du tourisme, voici la réponse du Délégué à l'économie :
Ayant appris l'abandon des pavillons sur Perdtemps (dont un était prévu pour eux) et le retard pris par les CFF sur le projet de la gare (voies et bâtiments), ils sont maintenant intéressés par cette proposition et souhaitent venir visiter les locaux du rez-de-chaussée, occupés actuellement par Orca.
Donc, si le Conseil valide le crédit demandé, nous entamerons une consultation plus poussée avec l'Office du tourisme et si nécessaire retournerons en Municipalité pour faire valider ce changement.
Si cette option était retenue, alors bien sûr nous ne ferions pas d'appels d'offres, donc le mandat de Gastroconsult tomberait.
- 3) Pour la question du financement, avec un taux à 2% et un emprunt de CHF 3 millions, la dépense annuelle est de CHF 60'000.-. Or, l'état locatif dans le budget 2023 est de CHF 83000.- (revenu). Cela couvre donc les charges de cet investissement. Même avec un amortissement de 1%, l'exercice serait positif, car les loyers pourront sensiblement être augmentés, avec en plus un appartement supplémentaire et surtout un revenu du rez-de-chaussée plus intéressant, que ce soit pour l'Office du tourisme ou pour un restaurant.

Conclusion

Il s'agit du premier préavis du patrimoine financier depuis 20 ans. C'est aussi le premier bâtiment à bénéficier d'une rénovation conséquente.

Le présent préavis comprend des travaux relatifs à l'entretien des bâtiments et à l'amélioration énergétique pour contribuer au respect de la loi sur l'énergie. Celle-ci indique un délai de dix ans pour procéder aux rénovations des bâtiments.

L'Ancienne Douane illustre en quelque sorte l'allégation municipale selon laquelle on doit rénover le passé, entretenir le présent et construire l'avenir !

C'est aussi l'opportunité de créer de l'animation en lieu et place d'une vitrine froide au rez-de-chaussée et de revaloriser l'espace côté lac avec plus de verdure.

Ce projet contribuera à la réalisation de la politique d'augmentation du niveau d'entretien du patrimoine immobilier communal, ainsi qu'à le maintenir en bon état et à conserver ainsi sa valeur matérielle et culturelle.

Le fait que ce projet soit autoporteur financièrement, satisfait l'ensemble de la commission.

En revanche, les avis sont partagés au sujet de l'affectation du rez-de-chaussée : restauration, tea-room, boulangerie, commerce de détail, autant de propositions qui questionnent et qui conditionnent l'exploitation de la terrasse. Les études et la collaboration entre GastroConsult, le Délégué économique et la Municipalité, apporteront une solution concrète.

A l'issue de la séance, une partie de la commission avait de grosses interrogations sur l'opportunité d'installer un n^{ième} restaurant privatisant l'espace libéré par les toilettes et les deux places de parc. Elle souhaite éviter que le quartier de Rive ne devienne un quartier de restaurants pour touristes, et souhaite une zone de vie à part entière, en envisageant d'autres options que GastroConsult. De plus l'idée d'installer un petit parc public ravirait certains commissaires.

S'agissant des locataires actuels, la commission est soucieuse de leur relogement sur Nyon dans des conditions de locations compatibles avec leur pouvoir d'achat et se réjouit de la bonne collaboration entre SDA et SCS sur ce sujet.

Cependant, suite à une question de la commission, et suite aux changements des paramètres du projet Perdtemps, l'option de l'Office du tourisme est apparue.

Au moment de la rédaction de ce rapport, la commission se montre enthousiaste à l'idée de transférer l'Office du tourisme à l'Ancienne Douane, verdir et rendre publique une partie de l'espace libéré. C'est l'emplacement idéal puisque c'est un endroit hyper touristique.

On y imagine un point de ralliement de groupes, un petit coin café-croissant-glacier et un module habillé pour les toilettes publiques autour de l'emplacement estival habituel du container de l'office du tourisme et un aménagement paysager.

Ces hypothèses restent cependant à étudier dans le détail.

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 2024/129 concernant la demande d'un crédit de CHF 460'000.– TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment ECA N° 89 et la démolition de l'annexe ECA N° 90 sis à la rue de Rive 21,
- 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'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 460'000.– TTC pour les études portant sur la rénovation et l'assainissement énergétique du bâtiment ECA N° 89 et la démolition de l'annexe ECA N° 90 sis à la rue de Rive 21 ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9123.01 – *Terrains, bâtiments du patrimoine financier*, dépense amortissable en 10 ans.

La Commission

Mesdames

Mausner Léger Valérie

Perez Brigitte

Pieren Taïna

Schwerzmann Danièle

Seguy Alexia

Messieurs

Dunant Raphaël

Gulizia Joseph

Karcher Christian

Monge Olivier (président et rapporteur)

Weaver Mark