

# **PRÉAVIS N° 151**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande d'un crédit de concours et d'étude de CHF 519'000.- pour la rénovation et l'affectation à une unité d'accueil pour écoliers de la maison « Gubler » et l'ouverture du jardin au public**

**Délégués municipaux : Mme Stéphanie Schmutz  
M. Claude Uldry**

Nyon, le 20 janvier 2014

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

Fin 2012, la Commune de Nyon faisait l'acquisition de la propriété « Gubler » (préavis N°75/2012). Cette magnifique parcelle de 7'302 m<sup>2</sup> située dans le Vieux-Bourg, peu construite et largement boisée, présente un grand intérêt pour la collectivité. Sa valorisation à terme passera par un plan partiel d'affectation (PPA) qui permettra d'en faire le meilleur usage possible.

Pour l'heure, il s'agit, d'une part, de rénover et d'affecter la maison sise sur la propriété et dont la valeur patrimoniale, note 3 au recensement architectural, demande la conservation, et d'autre part, de rendre le jardin accessible au public. Le présent préavis, qui regroupe à la fois la phase du concours et de l'étude, est déposé au Conseil communal.

La Municipalité a décidé de consacrer cette propriété prioritairement à l'implantation d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE). L'affectation de la maison « Gubler » à une UAPE se rattache à la planification scolaire et parascolaire. L'unité d'accueil fera partie du complexe scolaire du Centre-ville et répondra aux besoins des habitants de la partie de la ville comprise entre le lac et les voies de chemin de fer.

## **2. Description du projet**

---

### **2.1. Historique de la propriété « Gubler »**

La propriété appartient au départ à la famille Nathey, elle y construit une première maison en 1795, qui est transformée et agrandie en 1831. La propriété est ensuite achetée par Albert Louis Jomini, médecin chirurgien à l'hôpital de Nyon. Ce dernier la fait transformer par l'architecte Eugène Cavalli en 1909, qui lui adjoint la tour d'escaliers et une annexe comportant un garage ainsi que deux chambres côté Jura. A la mort accidentelle du médecin en 1938, la propriété est vendue au vétérinaire Fritz Gubler qui s'y établit avec sa famille. Son fils, Jacques Gubler, né en 1940, professeur d'histoire de l'architecture à l'EPFL, se souvient qu'enfant, il pouvait voir le Mont-Blanc de la fenêtre de sa chambre. Depuis, les arbres ont poussé et la partie inférieure du parc a été vendue à Jacques Bonnin, directeur de Tavelli et Bruno à Nyon, pour y construire sa villa.



**La maison à la rue de la Combe 2**

## **2.2. Développement parascolaire du centre-ville**

Ce projet répond pour ce secteur de la ville, à plusieurs contraintes institutionnelles comme la nouvelle loi scolaire (LEO), le concordat intercantonal HARMOS, la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE), ainsi que l'école à journée continue (art. 63a de la Constitution vaudoise).

Il répond également aux besoins pris en compte et réactualisés dans la planification scolaire et parascolaire présentée au Conseil communal par le biais du préavis N°89/2013. Le nombre de places d'accueil nécessaire est ainsi de 90 pour le secteur de la ville desservi par le complexe scolaire du Centre-ville (5'396 habitants en 2020).

Par ailleurs, l'unité d'accueil pour écoliers la « Balle au bond » (BAB), située à la rue du Marché 10 à Nyon et ouverte en 2001, doit impérativement déménager à moyen terme. En effet, dotée de 44 places, elle est difficilement exploitable au 3<sup>ème</sup> étage sans sortie extérieure directe. Un premier projet d'extension avait été proposé par son comité en 2009 qui a malheureusement échoué faute d'assise financière suffisante.

La construction du présent projet permettrait enfin à la « Balle au bond » de quitter ses locaux inadéquats.

De plus, l'annexe des « Classes Tartines » à la promenade du Jura (24 places) sera également absorbée par cette nouvelle UAPE. En effet, elle avait été ouverte en 2010 dans un local au sous-sol de l'immeuble subventionné rue du Collège 31, plutôt destiné à un local de quartier et peu adapté pour une UAPE.

## **2.3. Affectation de la maison et du parc**

Le caractère de cette ancienne et spacieuse demeure familiale, située à deux pas des écoles dans un écrin de verdure, convient parfaitement à une unité d'accueil pour écoliers. Son jardin, moyennant quelques aménagements et adaptations, pourrait alors devenir un espace ouvert au public.

L'étude de faisabilité menée par le Service architecture et bâtiments est partie du principe qu'à la fois le potentiel constructible de la parcelle et la maison « Gubler » devaient être conservés. Elle s'est donc concentrée sur la valorisation des possibilités offertes par la maison « Gubler » et la vérification de son degré d'adéquation avec une unité d'accueil pour écoliers.

Sur le plan quantitatif, les surfaces de plancher à disposition permettraient d'absorber les 90 places. Toutefois avec quelques aménagements pour atteindre les 550m<sup>2</sup> nécessaires et exigés dans les directives pour l'accueil de jour des enfants selon la loi du 20 juin 2006 sur l'accueil de jour des enfants (LAJE).

On peut ainsi affirmer que, moyennant une modeste extension ainsi que la rénovation et l'assainissement nécessaire, la maison « Gubler » pourrait recevoir l'unité d'accueil pour écoliers du complexe scolaire du « Centre-ville », en accueillant environ 90 enfants par jour. Ceci, tout en conservant la maison « Gubler » pratiquement dans sa configuration d'origine et le potentiel constructible de la parcelle dans la perspective d'un futur plan partiel d'affectation.

Sur le plan qualitatif, il faut relever la proximité avec l'école du Centre-ville et le jardin qui s'étend devant la maison, offrant un merveilleux cadre de verdure à l'UAPE. Ce qui permettrait aux enfants d'effectuer les trajets facilement, en toute sécurité et de pouvoir s'ébattre dans un environnement particulièrement propice à leur épanouissement.

Par ailleurs, la configuration des espaces de la maison répartis sur quatre niveaux et l'accès direct au jardin depuis les deux niveaux inférieurs, faciliteraient une répartition des enfants par classe d'âge dans des lieux bien différenciés. Chacun des groupes pourrait ainsi disposer d'un « grand appartement » à l'aspect familial, doté d'un hall d'entrée, d'une cuisine, de sanitaires et

de quelques pièces de grandeurs différentes. Certaines de ces pièces disposent de hauts plafonds moulurés, de cheminées de salon ou de parquets à l'ancienne.

D'importantes rénovations et mises aux normes de sécurité, notamment la création d'un deuxième escalier pour l'évacuation en cas d'incendie, seront toutefois nécessaires. Le Service architecture et bâtiments estime néanmoins que l'opération est réalisable et qu'elle constituerait une excellente valorisation de la maison « Gubler », qui devra rapidement être restaurée au vu de son mauvais état général. La démolition et la reconstruction sur trois niveaux de l'adjonction faite en 1909 côté Jura est la solution préconisée, à ce stade de la réflexion, pour augmenter la surface de plancher, sans accroître la surface bâtie (cf. simulation d'extension ci-dessous). Le concours et l'étude, qui font l'objet du présent préavis, permettront de vérifier la pertinence de ces pistes de réflexion et d'élaborer un projet d'architecture correspondant aux besoins de l'unité d'accueil pour écoliers du Centre-ville.

Le jardin forme un ensemble avec la maison, il est donc important de l'inclure dans une réflexion globale, ainsi que dans le concours et l'étude. Au-delà des abords immédiats de la maison qui seraient consacrés à l'UAPE, le jardin devrait être réaménagé simplement, afin que le public puisse en profiter et y accéder en toute sécurité.



### 2.4. Pourquoi un concours

En raison du montant des honoraires d'architecte, ce marché est soumis à la loi sur les marchés publics et doit être mis en concurrence. Lors des derniers préavis déposés au Conseil communal, le Service architecture et bâtiments a utilisé plusieurs formes de mise en concurrence telles que : concours, mandat d'études parallèles et appels d'offres d'honoraires, selon les caractéristiques des projets concernés. L'expérience montre que, dans la plupart des cas, et contrairement aux idées reçues, c'est finalement le concours ouvert qui offre le meilleur résultat pour une sélection sur des critères qualitatifs, avec le risque de recours le plus faible. Ce constat est corroboré par l'avis des spécialistes consultés.

Pour cet objet de petite taille mais néanmoins complexe, la forme légère du concours d'architecture ouvert a été retenue. Ce mode de faire est préconisé par la Société des

architectes et ingénieurs (SIA) dans ses plus récentes recommandations. Il permet de sélectionner, conformément au règlement SIA 142 sur les concours, de manière rapide, et à moindre frais, un mandataire, pour une étude donnée. Le principe est d'aller à l'essentiel en limitant le travail demandé aux concurrents et réduisant au strict minimum la composition du jury. Les collectivités publiques donnent de cette manière une chance de se faire connaître à de jeunes bureaux d'architectes, la plupart du temps écartés par toutes autres formes de mise en concurrence.

## **2.5. Calendrier**

Le calendrier ci-dessous ne tient pas compte des éventuels délais supplémentaires. Ces délais pourraient intervenir lors de la mise à l'enquête en raison de la valeur patrimoniale de la maison, ou lors d'éventuelles exigences de l'actuel locataire de l'appartement situé dans les combles.

• Achat de la propriété « Gubler »:	décembre 2012
• Présentation de l'étude de faisabilité	3 juin 2013
• Dépôt du préavis de concours et d'étude	3 février 2014
• Déroulement du concours	juillet à septembre 2014
• Etude et élaboration du projet	octobre à mars 2015
• Mise à l'enquête publique	janvier à mars 2015
• Dépôt du préavis de réalisation	juin 2015
• Préparation à l'exécution	août à octobre 2015
• Rénovation	novembre 2015 à octobre 2016

## **3. Incidences financières**

---

### **3.1. Coût global du projet**

Le coût global du projet est estimé à ce stade par un économiste de la construction dans une fourchette de CHF 3 à 4 millions en fonction de la variante retenue au final.

### **3.2. Coût du concours**

Le concours d'architecture en tant que procédure d'adjudication présente un coût pour son organisation, les frais de jury, et la planche de prix distribuée aux concurrents.

<u>5</u>	<u>Frais de concours</u>	<u>60'000.-</u>
501.1	Frais de jury	10'000.-
501.2	Frais techniques	5'000.-
521.3	Planche de prix	30'000.-
521.4	Organisation	10'000.-
583	Divers et imprévus	5'000.-
<b>5</b>	<b>Coût total et demande du crédit pour la procédure (TVA 8% incluse)</b>	<b>60'000.-</b>

### **3.3. Coût de l'étude**

Les honoraires sont calculés en fonction du coût estimé des travaux pour la phase d'étude jusqu'aux soumissions rentrées et au dépôt du dossier de demande d'autorisation pour chacun des architectes et ingénieurs mandatés selon SIA 102, 103 et 108.

## NYON · PRÉAVIS N° 151 AU CONSEIL COMMUNAL

Le montant des honoraires, basé sur un coût estimatif des travaux, pourrait être légèrement différent de celui présenté ci-dessous, en fonction des mandataires architectes retenus à l'issue du concours et des ingénieurs choisis sur des appels d'offre sur invitation ou en gré à gré.

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montants des travaux (CHF)</i>
<b>2</b>	<b><i>Bâtiment (honoraires)</i></b>	<b>406'000.-</b>
291	Architecte	223'000.-
292	Ingénieur civil	55'000.-
293	Ingénieur électricien	43'000.-
294	Ingénieur CVC	37'000.-
295	Ingénieur en installations sanitaires	23'000.-
296	Spécialistes	25'000.-
<b>5</b>	<b><i>Frais secondaires</i></b>	<b>53'000.-</b>
511	Autorisations et taxes	15'000.-
524	Frais de reproductions	10'000.-
527	Frais de publications	8'000.-
583	Divers et imprévus	20'000.-
<b>2 et 5</b>	<b>Coût total et demande du crédit d'étude (TVA 8% incluse)</b>	<b>459'000.-</b>

### 3.4. Estimation des charges d'exploitation dès l'ouverture de l'UAPE

Cette UAPE permettra d'accueillir 90 enfants par jour sur les différents étages de la maison. La subvention communale aux structures d'accueil représente environ 36% (selon B13) du coût moyen de la place de garde dans les structures d'accueil subventionnées (selon les comptes 2012). Les parents participent à hauteur de 49% et la fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) de 15%.

Sur cette base et selon le cadre de référence du parascolaire actuel, nous pouvons établir l'estimation suivante pour une année ordinaire :

Coût annuel moyen pour une place en parascolaire	Subvention annuelle communale d'une place (36%)	Subvention annuelle communale pour 90 places	Part de la subvention annuelle communale (selon B14) pour la BAB (44 places)	Part de la subvention annuelle communale (selon B14) pour les Classes Tartines (24 places)	Subvention communale annuelle supplémentaire
CHF 18'000.-	CHF 6'480.-	CHF 583'200.-	CHF 300'000.-	CHF 181'000.-	<b>CHF 102'200.-</b>

### 3.5. Estimation des charges d'entretien de la maison « Gubler »

Afin de permettre le financement de l'entretien du bâtiment, il est communément admis d'attribuer annuellement un montant équivalent à 1% de la valeur ECA du bâtiment. Celui-ci sera précisé lors du dépôt du préavis pour la demande de crédit de réalisation afin d'être porté au budget d'exploitation du Service architecture et bâtiments.

### 3.6. Estimation des charges d'entretien du parc

De la même manière, des frais annuels pour l'entretien du parc sont à considérer. La valeur de ce montant sera précisée dans le cadre du préavis de réalisation, et le montant sera pris en charge par le budget d'exploitation du Service des espaces verts et forêts.

## 4. Aspects du développement durable

---

### 4.1. Dimension économique

Les investissements destinés aux UAPE ces prochaines années sont prévus dans le plan des investissements.

La rénovation du bâtiment existant et la remise en état du parc permettront à la fois d'augmenter la valeur du patrimoine communal et de le mettre au service de la communauté et plus particulièrement des enfants. Cette nouvelle structure d'accueil réunira également les actuelles « Balle au Bond » et « Classes Tartines – extension promenade du Jura » situées au centre-ville, dont la location et/ou le subventionnement incombe largement à la commune. Elles seront regroupées sous le nom de « UAPE Centre-ville ».

La société trouve un double avantage sur le plan social et économique à la création de places d'accueil parascolaire. Ces places contribuent très concrètement à permettre aux femmes et/ou aux hommes de continuer à travailler tout en s'occupant d'une famille.

De fait, le manque de places d'accueil est relevé dans le rapport de Mme Chaves « Etude en vue d'un schéma directeur de l'enfance » établi pour la Municipalité de Nyon en juin 2012<sup>1</sup>. Une offre suffisante dans le domaine préscolaire et parascolaire peut participer de manière déterminante à l'attractivité d'une commune ou d'une ville et avoir un impact certain sur le développement économique.

### 4.2. Dimension sociale

Le rôle social que jouent les unités d'accueil pour écoliers dans un quartier n'est plus à démontrer. Cette dimension se verra amplifiée par la proximité du parc ouvert au public qui favorisera les échanges entre les générations et la mixité sociale. L'affectation de la maison « Gubler » à une UAPE permettra de répondre pleinement aux besoins des habitants de ce secteur de la ville et de resserrer les liens sociaux en évitant le déplacement quotidien de jeunes enfants et de leurs parents. Par ailleurs, l'aspect familial de la maison et le cadre de verdure sont particulièrement propices au bien-être et au développement des enfants.

La création de places d'accueil pour les enfants contribue très concrètement à l'autonomie financière des familles, notamment monoparentales ou à faible revenu. En outre, comme toute mesure permettant une meilleure articulation entre vie professionnelle et vie familiale, celle-ci participe à la promotion de l'égalité des chances et ce, non seulement entre hommes et femmes, mais aussi entre des familles à revenus très différents.

Par ailleurs, comme le souligne l'exposé des motifs accompagnant la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) du 20 juin 2006, les enfants vivent aujourd'hui dans des familles de plus en plus petites : le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2.6 en 1970 à 2.2 en 2000. Les structures d'accueil constituent un lieu où les enfants peuvent rencontrer leurs pairs et développer leurs compétences sociales. Elles peuvent également favoriser l'intégration sociale des familles migrantes.

### 4.3. Dimension environnementale

Le complexe scolaire du Centre-ville regroupera à terme les écoles, les salles de gymnastique, et l'unité d'accueil pour écoliers sur un même site. Cette structure de proximité, destinée aux habitants d'un secteur de la ville, devrait limiter les déplacements et favoriser la mobilité douce.

---

<sup>1</sup> Chiffres d'après « Etude en vue d'un schéma directeur de l'enfance, G. Chaves », de juin 2012.

La réfection de l'enveloppe du bâtiment, dans les limites admises par la section cantonale pour la protection des sites, devrait réduire du même coup, et de manière sensible, la consommation d'énergie et la pollution.

## **5. Conclusion**

---

En conclusion, il est important de retenir que le complexe scolaire du Centre-ville, dont ferait partie l'unité d'accueil pour écoliers installée dans la maison « Gubler », s'inscrit dans le cadre de la planification scolaire et parascolaire nyonnaise.

Ce projet répond à un besoin avéré tout en mettant en valeur et rendant accessible au public la propriété « Gubler » récemment acquise par la Commune. Il laisse par ailleurs intact le potentiel de développement de la parcelle, qui pourra faire l'objet d'un futur plan partiel d'affectation.

La réalisation de ce projet destiné aux plus jeunes enfants et, pour le parc, à la population tout entière, contribuera largement à améliorer la qualité de vie, l'attractivité et l'image de marque de notre Commune.



## NYON · PRÉAVIS N° 151 AU CONSEIL COMMUNAL

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

### Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 151 concernant une demande de crédit de concours et d'étude de CHF 519'000.- pour la rénovation et l'affectation à une unité d'accueil pour écoliers de la maison « Gubler » et l'ouverture du parc au public,
- 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. d'accorder un crédit de CHF 519'000.- à la Municipalité pour un concours d'architecture et une étude en vue de la rénovation de la maison « Gubler », son affectation à une unité d'accueil pour écoliers et l'adaptation du jardin pour qu'il puisse être ouvert au public ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.2 - *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en cinq ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 janvier 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.- François Umiglia

## Annexe

Tableau d'investissement

### 1<sup>ère</sup> séance de la commission

Municipaux délégués	Mme Stéphanie Schmutz et M. Claude Uldry
Date	Jeudi 13 février 2014 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférence N°1

**FICHE D'INVESTISSEMENT**

**PREAVIS No. 151 / 2014**

**Maison Gubler**

**Date: Nyon le 20.01.2014**

**Demande d'un crédit de concours et d'étude de CHF 519'000.- pour la rénovation et l'affectation de la maison "Gubler" à une unité d'accueil pour écolier et l'ouverture du jardin public**

<b>Situation des préavis au 13.01.2014</b>	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total des préavis votés par le Conseil Communal	16'926'760	6'905'181	12'753'520	29'025'473	50'449'964	0

<b>Situation des emprunts au 13.01.2014</b>	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011				225'000'000	225'000'000	225'000'000
Emprunts au 1er janvier	141'053'013	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505
Evolution des emprunts durant la période +/-	-259'656	-2'826'757	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	0
Emprunts fin période/date du jour	140'793'357	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	142'797'505

<b>Cautionnements et garanties</b>	
Plafond (préavis No.27)	24'200'000
Engagé	-11'265'799
Caution demandée	0
Disponible	12'934'201

<b>Dépenses et recettes d'investissement</b>	CHF TTC/HT	<b>Estimation des dépenses d'investissements nets</b>					<b>TOTAL</b>
		2014	2015	2016	2017	2018	
Concours d'architecture	60'000	60'000	0	0	0	0	60'000
Crédit d'étude	459'000	0	459'000	0	0	0	459'000
<b>Total de l'investissement</b>	<b>519'000</b>	<b>60'000</b>	<b>459'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>519'000</b>

<b>Estimation amort. + entretien</b>		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	12'000	
5	91'800	
	103'800	0

<b>Financement du préavis</b>	
<b>Budget de fonctionnement:</b>	
Trésorerie courante	
<b>Investissement:</b>	
Trésorerie/Emprunts	519'000

<b>Estimation des coûts d'exploitation</b>		2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Libellé / années</b>							
<b>Coût total d'exploitation</b>		<b>15'570</b>	<b>119'370</b>	<b>116'256</b>	<b>113'142</b>	<b>110'028</b>	<b>106'914</b>
Intérêts en %	3.00%	15'570	15'570	12'456	9'342	6'228	3'114
Amortissements		0	103'800	103'800	103'800	103'800	103'800
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
<b>Economies / Recettes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		0	0	0	0	0	0
<b>Coûts nets d'exploitation</b>		<b>15'570</b>	<b>119'370</b>	<b>116'256</b>	<b>113'142</b>	<b>110'028</b>	<b>106'914</b>