

Préavis n°116

Construction d'une salle de spectacles et de ses annexes, ainsi que de bureaux conformément au plan de quartier « Vy-Creuse – Usine à gaz – Rive »

Nyon, le 29 octobre 2013

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission chargée d'étudier le préavis n°116 s'est réunie à trois reprises.

Lors de la première rencontre, qui s'est tenue le jeudi 29 août 2013 en salle 2 de la Ferme du Manoir, la commission était composée de Mmes. Roxane FARAUT-LINARES et Josette GAILLE ainsi que de MM. Jacky COLOMB (en remplacement de Pierre GIRARD), André Francis CATTIN, Christian PUHR, Olivier STALDER, David VOGEL et Alexandre DÉMÉTRIADES (Président-rapporteur).

À cette occasion, la commission a entendu Messieurs les Municipaux Olivier Mayor (Culture) et Claude Uldry (Architecture & Bâtiments), Madame la Cheffe de service Monique Voelin (Culture) et Monsieur le Chef de service Patrik Troesch (Architecture & Bâtiments).

La commission remercie les personnes sus-mentionnées pour la qualité des informations fournies tant durant la séance de commission que par la suite, en répondant aux questions qui subsistaient chez les commissaires.

Lors de sa deuxième rencontre, qui s'est tenue le 25 septembre 2013 en salle 1 de la Ferme du Manoir, la commission était composée de Mmes. Roxane FARAUT-LINARES et Josette GAILLE ainsi que de MM. Victor Allamand (en remplacement de Pierre GIRARD), Patrick BUCHS (en remplacement de David VOGEL), André Francis CATTIN, Christian PUHR, Olivier STALDER et Alexandre DÉMÉTRIADES (Président-rapporteur).

Lors de sa troisième rencontre, qui a eu lieu le 17 décembre 2013 dans la salle de la Bretèche, la commission était composée de Mmes. Roxane FARAUT-LINARES et Josette GAILLE ainsi que de MM. Jacky Colomb (en remplacement de Pierre GIRARD), André Francis CATTIN, Christian PUHR, Olivier STALDER, David VOGEL et Alexandre DÉMÉTRIADES (Président-rapporteur).

Plan du rapport

1. Introduction

2. Première séance de commission

2.1 Introduction

2.2 Questions-réponses lors de la première séance de commission

2.3 Montage financier – divers aménagements possibles

3. Deuxième séance de commission

3.1 Remarques intermédiaires

3.2 Question-réponses suite à la deuxième séance de commission

4. Troisième séance de commission

4.1 Coûts du projet

4.2 Dernières observations

5. Conclusions

1. Introduction

La grande partie des informations « fondamentales » du projet que la commission a étudié figurent dans le préavis n°116 qui avait été remis aux Conseillères et Conseillers en juin 2013. Sa lecture permet de saisir l'entier du projet dans sa dimension historique et conceptuelle. Nous ne reviendrons pas sur ces informations qui ont à nouveau été développée par les Municipaux et leurs Chefs de service en début de séance de commission.

Ce rapport tend plus à apporter un éclairage sur les questions qui ont été posées par les commissaires et sur les réponses que ces derniers ont reçues. Il tend également à résumer les points autour desquels les commissaires ont débattu lors des deux séances de commission.

2. Première séance de commission

2.1 Introduction Municipale

Culture

Lors de cette séance, les représentants du Service de la Culture ont soulevé plusieurs points importants que le projet revêtait dans sa dimension culturelle:

- Rayonnement régional et cantonal voulu pour la Ville de Nyon au point de vue de la création théâtral mais aussi de la danse ou plus généralement des activités culturelles qui y auront lieu.

- Partenariat privilégié avec l'association Usine à gaz qui, d'une part, pratique les lieux depuis une vingtaine d'années et, d'autre part, fait figure de « Service public délégué » ; une relation économiquement et culturellement intéressante..

- La reconnaissance, par le Conseil régional, de l'importance du développement de ce lieu culturel pour toute la région, dont Nyon fait figure de véritable Ville-centre.

Architecture & Bâtiments

Toujours lors de cette séance, les représentants du Service « Architectures & Bâtiments » ont mis l'accent sur divers points qui méritaient, selon eux, d'être relevés.

Tout d'abord, ils ont soulevé que ce projet est le fruit d'un partenariat public-privé qui s'avère, dans ce cas, très bénéfique pour la Ville financièrement parlant.

Ensuite, ils ont relevé que le projet proposé à l'issue du concours a fait l'unanimité au sein des services de la Ville et des experts mandatés pour étudier ce projet ; chose qui n'était pas facile à la base tant le plan de quartier est complexe et restrictif.

Enfin, ils ont souligné que ce projet était un des seuls qui arrivait convenablement à imbriquer les deux projets d'origine (Naef et Ville de Nyon) en faisant la liaison entre les divers bâtiments qui composeront le « tout » proposé par les lauréats du concours organisé par Naef et la Ville de Nyon.

Après la présentation faite aux commissaires, ces derniers ont posé un certain nombre de questions. Elles figurent ci-dessous accompagnées des réponses que la Municipalité leur a fournies.

2.2 Questions - réponses lors de la première séance de commission

1. Quid des accès handicapés ?

La promesse a été faite par les représentants des autorités que la salle de spectacles sera accessible pour les personnes à mobilité réduite. Une commissaire suggère de réaliser une plateforme en-haut de la salle pour que les personnes à mobilité réduite ne soient pas exclues au premier rang.

2. Quels sont les bâtiments qui seront démolis ?

Il y aura trois bâtiments à détruire ; la « maison des pêcheurs », l'entrepôt actuel des stocks de l'Usine à gaz et la partie « maison » de l'Usine à gaz.

3. Pourquoi mettre des bureaux à cet emplacement (au-dessus de la nouvelle salle) ?

Les bureaux sont prévus dans le plan de quartier qui, rappelons-le, est pour le moins restrictif.

4. Quid de la cohabitation (avec les futurs habitants des constructions partie Naef) ?

Premièrement, la société qui vendra les appartements est évidemment au courant de l'existence de la salle actuelle de l'Usine à gaz qui occasionne, lors des sorties de concerts ou lors d'événements type festivals, un potentiel dérangement sonore. C'est donc en toute connaissance de cause que les acheteurs acquerront leur bien-immobilier.

Deuxièmement, le projet architectural proposé semble permettre d'éviter un contact direct entre les habitations et la cour de l'Usine à Gaz ; les appartements seront orientés de sorte qu'aucune terrasse ne donne sur cette cour. De plus, le même préavis qui nous est présenté demande également un crédit de CHF 107'000.- pour l'étude de l'assainissement acoustique de la salle et du foyer de l'Usine à gaz ce qui va dans le sens d'une meilleure cohabitation.

5. Quelle sera la hauteur entre la scène et le plafond de la nouvelle salle ?

Elle sera de 9 mètres avec structure et de 9 à 11 mètres sans structure.

6. Quid des toits ?

Les toits seront plats et végétalisés. En revanche, et à cause du plan de quartier qui l'interdit, il n'y aura pas de panneaux photovoltaïques sur ces mêmes toits.

7. Fonctionnement des deux salles en même temps ?

Les deux salles vont pouvoir fonctionner en même temps. Il faudra peut être aménager une cohabitation grâce à la programmation mais les deux salles seront isolées acoustiquement, le risque d'interférence est donc minime.

8. Parkings ?

Des places seront proposées à la location aux propriétaires et aux locataires des bureaux. Aucun nouveau parking n'est prévu pour la nouvelle salle.

9. Pourquoi proposer la construction d'une nouvelle salle à Rive malgré le « Préavis 131 Cœur de ville » ?

Une étude a été réalisée en 2009 qui faisait état de salles disparates. Le but n'est pas ici de faire à proprement parler « autre chose » mais de réaliser un projet complémentaire.

Ce projet est d'autant plus fort qu'il est conçu de A à Z dans le but de faire une salle de théâtre, si ce n'est la première salle, à Nyon (avec une finalité précise).

De plus, l'exploitation de cette salle, si elle devait se faire à distance (de l'actuelle salle de l'Usine à gaz) ne permettrait pas les synergies qu'offre le projet et aurait un coût d'exploitation bien plus grand en terme de ressources humaines et de matériel.

Encore, la temporalité entre en jeu. Si le Conseil accepte le projet qui nous est proposé, les travaux pourraient commencer d'ici à deux ans ce qui ne sera de loin pas le cas pour une salle à Perdtemps tant la réalisation du plan de quartier en question risque de prendre du temps et ce, pourvu qu'il soit accepté.

Enfin, l'accent est à nouveau mis sur les économies d'échelle rendues possibles par le projet qui nous est présenté.

10. *Principe de dépenser entre 11 et 15 millions de francs pour une association comme l'Usine à gaz ? Quid d'une mise en concurrence ? Autres exploitants ?*

La réponse qui a été donnée par le Municipal en charge de la Culture correspond à celle qui avait été donné lors de la rencontre entre la COGES et le Service de la Culture.

À ce propos, **lire rapport de la commission de gestion sur l'exercice 2012, chapitre « service de la culture »**. Particulièrement sur le lien entre la Ville de Nyon et l'Usine à gaz.

11. *Quid de l'offre en spectacles ?*

Si la Ville peut intervenir dans le but de mettre en avant le théâtre, la danse ou d'autres arts, son rôle n'est pas d'intervenir sur ce qui se fait précisément dans l'institution. Le but est de donner les infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'association et de permettre, par ce projet précis, de renforcer son rayonnement entre Lausanne et Genève en soutenant le développement d'un lieu d'accueil (pour un public diversifié), de création et de résidence.

12. *Pourquoi ne pas avoir laissé l'entier de la construction à Naef ? Quid du **montage financier** Projections de rendement ?*

Lire ci-dessous.

2.3 Montage financier – divers aménagements possibles

Si l'aspect culturel du préavis n°116 n'est évidemment pas négligeable et est même central, la question de l'aménagement et du modèle de construction choisi dans le projet a occupé la plus grande partie des débats.

En effet, plusieurs commissaires ont voulu savoir pourquoi la Ville de Nyon avait choisi de travailler de concert avec Naef et plus particulièrement en choisissant le mode de partenariat précis qui est à la base du préavis qui nous a été présenté (partage des coûts, Ville de Nyon qui construit des bureaux, question du rendement).

À ce propos, les représentants du Service Architecture et Bâtiments nous ont signalé que leur Service avait procédé, en 2010 et en 2011, à des modélisations économiques visant à mesurer les impacts financiers potentiels de plusieurs options imaginables pour la réalisation du projet d'agrandissement de l'Usine à gaz.

Par la biais de Monsieur le Chef de service Patrik Troesch, la commission a eu accès à ces modélisations économiques. Ces documents qui nous ont été remis ont suscité quelques questions auprès des commissaires qui s'étaient réunis pour une deuxième séance de commission.

3. Deuxième séance de commission

3.1 Remarques intermédiaires

La deuxième séance de commission a presque entièrement été consacrée à la formulation de questions destinées à la Municipalité suite à la réception, par les commissaires, des documents liés à la modélisation économique dont il est question plus haut.

En revanche, des remarques d'ordre plus général ont également émergé de cette discussion. Elles avaient trait à la dimension culturelle du projet ainsi qu'à l'usage des bureaux construits par la Ville.

Nouvelle salle – Funambule

Un des commissaire s'est alarmé du destin du Funambule lors de la deuxième séance de commission et a par là formulé une question pour le Service de la Culture :

La construction d'une salle de 200 places dédiée au théâtre et à la danse condamne-t-elle, de fait, le Funambule?

Réponse du Service de la Culture :

Non, la construction d'une salle de 200 places dédiée au théâtre et à la danse à l'Usine à gaz ne condamne pas *Le Funambule*. Cependant le projet pour *Le Funambule* serait différent et aurait une autre vocation. Si un accord sur le loyer de cette salle pouvait être trouvé avec les propriétaires, un projet inspiré des « Ateliers du Funambule », promouvant la formation des auteurs, compositeurs et interprètes notamment, pourrait voir le jour. Ce projet serait porté par une nouvelle association. Ce nouveau projet pour *Le Funambule* est encore très incertain : en effet, tant que le loyer reste aussi élevé, aucun projet culturel n'est viable à long terme pour cette salle. Mais cette question n'a pas de rapport avec le projet qui vous est soumis.

Usine à Gaz

Un des commissaires a émit la remarque qu'il trouverait plus judicieux que l'attribution de la gestion de la nouvelle soit ouverte, sous la forme d'un concours, à divers acteurs culturels de la Ville et ce, dans le but de stimuler l'émulation culturelle nyonnaise. Il a cependant également relevé que ce point n'était pas en rapport avec le préavis qui nous est soumis.

Au regard du travail que la commission a mené, il est toutefois possible de relever deux points importants qui sont susceptibles de répondre à la remarque sus-mentionnée.

Premièrement, comme il est mentionné dans le préavis N°116 ainsi que plus-haut, deux des avantages principaux qu'offre la construction d'une nouvelle salle à cet endroit sont ceux des synergies et des économies rendues possibles par la gestion commune des deux espaces culturels par une seule association. Il serait ainsi particulier d' « annuler » cet avantage en séparant ces deux lieux au niveau administratif.

Deuxièmement, comme il est également mentionné plus-haut, l'association Usine à gaz a déjà fait ses preuves en tant qu'association fiable et ce, depuis presque 20 ans. De plus, la relation de « service public délégué » qui la lie à la Ville a été à maintes reprises mise en valeur par le Service de la Culture tant elle est bénéfique pour la Ville financièrement et qualitativement. Il serait encore plus dommageable, partant de l'idée que la gestion des deux salles doit être commune, de retirer la gestion du bâtiment de l'ancienne usine à gaz à l'association qui porte le même nom.

Rien n'empêche en revanche au Conseil communal, s'il le jugeait utile, de débattre de cette question dans un futur plus ou moins lointains.

Location des bureaux

Plusieurs commissaires ont manifesté leurs interrogations à l'égard des bureaux (exceptés ceux étant prévu pour la gestion de l'Usine à gaz et de la deuxième salle) que la Ville prévoit de construire au dessus de la salle. Divers remarques ont ainsi été formulées.

D'aucuns pensent que la Ville ne doit tout simplement pas construire de bureaux, d'autres pensent qu'elle ne doit pas les gérer, d'autres encore pensent que la Ville doit absolument louer ces bureaux au prix du marché comme elle le prévoit dans son plan financier et à des privés (pas à des associations), d'autres enfin pensent qu'elle doit garder la possibilité de « louer » (ou de prêter au regard du mode de subventionnement de certaines associations par la Ville) ces bureaux à des associations.

Pour le préavis qui nous concerne, deux points importants sont à relever. Premièrement, peu importe qui construit, il sera obligé de construire des bureaux ; le plan de quartier est de ce point de vue coercitif. Deuxièmement, sur la dimension financière, la Service « Architectures & Bâtiments » défend, en ce qui concerne la construction, que la Ville a intérêt de procéder comme prévu dans le préavis et qu'elle entend louer les bureaux au prix du marché pour assurer une rentabilité au bâtiment.

Le chapitre suivant traite notamment de cette question.

3.2 Questions-réponses suite à la deuxième séance de commission

Comme dit plus haut, suite à la deuxième séance de commission consacrée notamment à l'analyse des modélisations économiques (voir point 2.3), plusieurs questions ont été formulées. Elles figurent ci-dessous avec les réponses que le Service « Architecture & Bâtiment » nous a fournies :

1. *Le prix du loyer des bureaux annoncé dans les plans financiers se monte à CHF 280.-/m2 ; est-ce un loyer réaliste ? Va-t-on vraiment trouver des locataires à ce prix-là ?*

Les loyers pour surfaces de bureaux se situent entre 350.- et 400.- CHF/m2 de l'an. Un chiffre bas de 280 CHF/m2 de l'an avait été appliqué aux plans financiers par mesure de précaution. Nous joignons en annexe¹ une liste des prix de location ayant cours sur la région, dont il faut ramener les prix en CHF/m2/an.

2. *Pourquoi, dans l'hypothèse 5 du plan financier (hypothèse retenue dans le Préavis 116), le coût de réalisation est de CHF 7'500'000.-, alors que dans le Préavis, il se monte à CHF 12'800'000.- ?*

Ces deux chiffres ne représentent pas exactement la même chose. L'essentiel de l'explication réside dans le fait que :

- l'estimation d'octobre 2010 est basée sur notre « projet test » qui ne comportait que trois niveaux, alors que le projet lauréat en compte 4 (suite à la mise au point du programme de la salle de spectacle et de ses annexes en phase Etude de variantes – Préavis 2011/005)
- L'estimation d'octobre 2010 ne comprend pas les CFC 3 Equipements d'exploitation et le CFC 9 Ameublement, qui sont habituellement à la charge du locataire.

Il faut aussi tenir compte de l'évolution de la TVA, qui est passée de 7.6 % à 8 % et de l'indice lémanique des prix de la construction qui est passé de 100.0 en octobre 2010 à 102.0 en octobre 2012.

Afin de comparer l'estimation de 2010 utilisée pour l'hypothèse 5 avec le coût estimé du projet de 2013, il faudrait la mettre à jour de la manière suivante :

| MISE A JOUR DE L'ESTIMATION D'OCTOBRE 2010 - Hypothèse 5 TTC | CHF |
|---|-------------------|
| Montant travaux projet test octobre 2010 – 3 niveaux 7'500'000 | |
| Montant travaux projet test en octobre 2010 – 4 niveaux | 10'000'000 |
| Ajustement TVA de 7.6 % à 8 % | 10'037'150 |
| Indice lémanique des prix de la construction : de 100.0 à 102.0 | 10'237'900 |
| Y compris CFC 3 Equipements d'exploitation estimé à CHF 670'000 | 10'907'900 |
| Y Compris CFC 9 Ameublement estimé à CHF 490'000 | 11'397'900 |
| Montant « transposé » de l'hypothèse 5 d'octobre 2010 Degré de précision +/- 20 % | 11'400'000 |
| Montant estimé sur la base du projet lauréat Degré de précision +/- 15 % | 12'800'000 |

3. *Que représente, proportionnellement et/ou en terme absolus, le coût de réalisation de la partie bureaux de la construction envisagée par la Ville ?*

¹www.homegate.ch-Nyon

Les bureaux à louer représentent une surface de 545 m² nette et occupent environ 60 % du dernier étage soit approximativement 15% du volume construit.

4. *Quel va être le véritable usage des bureaux ?*

La Municipalité souhaite louer ces locaux au prix du marché pour assurer une rentabilité au bâtiment.

5. *Quid des honoraires d'architectes de CHF 720'000.- sur un crédit d'étude de CHF 1'130'000 ?*

Ci-après, quelques éléments de réponse à votre question :

La proportion des honoraires d'architecte sur le devis d'étude est justifiée. Elle reflète l'énorme travail de mise au point d'un projet pour le « chef d'orchestre » de l'opération ; les ingénieurs et spécialistes fournissant des prestations beaucoup plus limitées.

Notons aussi que cette étape équivaut à 46 % de la prestation complète et inclut la mise au point des plans d'exécution et de tous les documents nécessaires à l'établissement d'un devis général basé sur les appels d'offres rentrés, tout ceci dans les règles d'application de la loi sur les marchés publics.

Pour se faire une idée plus précise, il faut savoir que le montant des honoraires d'architecte se calcule selon la norme SIA ² 102 « Règlement concernant les prestations et honoraires des architectes ». Dans notre situation, on applique la méthode de « Calcul des honoraires d'après le coût de l'ouvrage » à l'aide des coefficients suivants :

| | | |
|----------------|--|---|
| B | Coût de l'ouvrage déterminant le temps nécessaire | |
| T _m | Temps moyen nécessaire calculé sur la base de séries statistiques publiées périodiquement par la SIA | |
| T _p | Temps prévu (le temps moyen est relativisé en fonction d'un facteur de groupe) | |
| p | Facteur de base pour le temps nécessaire (lié au coût de l'ouvrage) | |
| n | Degré de difficulté selon la division en catégories d'ouvrage : | |
| I | n = 0.7 | (Logements de fortune, entrepôts, remise, etc.) |
| II | n = 0.8 | (Entrepôts sur plusieurs niveaux, silos, etc.) |
| III | n = 0.9 | (Immeubles collectifs très simples, maison de weekend, écuries, etc.) |
| IV | n = 1.0 | (Maison individuelle de type courant, écoles maternelles, Halles des fêtes, etc.) |
| V | n = 1.1 | (Foyers pour personnes âgées, maisons communales, cinémas, etc.) |
| VI | n = 1.2 | (Hautes écoles, cliniques vétérinaires, <u>théâtres de poche</u> , etc.) |
| VII | n = 1.3 | (<u>Salles de concert</u> , <u>théâtres</u> , cliniques universitaires, musées locaux, etc.) |
| q | Part de prestations (somme des phases à accomplir) | |
| r | Facteur d'ajustement | |
| i | Facteur de groupe | |
| h | Taux horaire | |
| H | Honoraires | |

Pour notre projet, le « temps prévu » T_p est de 10'237 heures de travail.

D'une façon générale, nous bénéficions d'un prix intéressant puisqu'il est calculé sur l'ensemble de l'opération comprenant également le projet de Naef Immobilier. En effet, notre projet, réalisé indépendamment de celui de Naef Immobilier, aurait coûté 174'000 CHF d'honoraires d'architecte supplémentaires, car le facteur de base p serait passé de 0.1023 à 0.1137

De plus, nous avons négocié le degré de difficulté, lié à la catégorie d'ouvrage, qui aurait dû être VI (théâtres de poche) ou VII (salle de concert, théâtres) en catégorie V. Ce geste consenti par les architectes équivaut à un rabais important allant de 143'000 CHF à 286'000CHF TTC sur leur prestation d'architecte complète.

Le taux horaire offert est de 144 CHF/heure HT, ce qui est en dessous du tarif énoncé par la KBOB ³ qui est de 160.- CHF/heure HT.

²Société suisse des ingénieurs et architectes

³Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics

6. *Commentaire sur le courrier de Naef⁴ qui estime le loyer annuel du théâtre de CHF 455'000.-/an si un tiers construit le bâtiment et de CHF 275'000.-/an si c'est la Ville qui construit le théâtre ?*

Dans le second cas, il ne s'agit plus d'un loyer, mais de l'amortissement du prêt.

7. *Clarifier page 4 du préavis 116 « salle de spectacle et annexes ». L'on trouve deux fois plusieurs intitulés dans ce listing.*

Oui, cela a échappé à notre relecture, les loges et la salle de répétition apparaissent deux fois dans la liste indicative du Préavis. En revanche, le programme du concours, beaucoup plus détaillé, ne comporte pas de locaux à double et le projet non plus. Toutes nos excuses pour cette erreur de retranscription.

4. Troisième séance de commission

4.1 Coûts du projet

Incidences financières potentielles

Un des commissaires émet des remarques sur le coût potentiel de construction de la deuxième salle. En effet, comme il est spécifié dans le préavis n°116, le coût de construction de CHF 12'800'000.- peut varier de plus ou moins 20% ; cette marge est conséquente et suscite des inquiétudes auprès des commissaires.

Une proposition d'amendement est faite qui va dans le sens d'une réduction de ces coûts à CHF 11'000'000.-. Suite à une longue discussion de la commission, il apparaît qu'un tel amendement serait d'une part trop coercitif et risquerait, d'autre part, d'empêcher la réalisation du projet tel qu'il nous est présenté.

L'unanimité de la commission s'accorde sur le fait qu'il serait préférable de spécifier dans les conclusions du rapport que la commission recommande à la Municipalité d'être très attentive au fait que le coût du projet qui est présenté représente une somme très conséquente et qu'ainsi, le Conseil sera des plus attentifs dès qu'il devra étudier le préavis du crédit de construction. Il serait en effet fort dommageable qu'un projet faisant l'unanimité sur le fond fût refusé ou remis en « chantier » uniquement pour des raisons de coûts.

La commission a cependant exploré des pistes possibles de réductions. Ces pistes sont mentionnées ci-dessous.

Dimension écologique du projet

Un commissaire soulève le fait qu'une opportunité de réduire les coûts de construction serait de respecter les normes cantonales en matière d'économie d'énergie au lieu de se soumettre au label Minergie, trop contraignant selon lui.

Le Service Architectures & Bâtiments, sollicité par le commissaire en question a répondu comme suit :

Dans le cadre des projets de transformation ou de construction, le Service architecture & bâtiments applique le standard « Bâtiment 2011 » qui découle d'une décision municipale. Dans ce document, il est notamment fait mention que les nouvelles constructions obtiendront le label « Minergie P Eco ». Dans le cas présent, compte tenu notamment des contraintes du plan de quartier et des enjeux financiers du projet, la Municipalité a décidé d'abaisser ses exigences en fixant comme objectifs au Service architecture & bâtiments, en charge du projet, de tendre vers le standard « Minergie Eco » et c'est ce qui est décrit dans le préavis de demande de crédit d'étude. Il n'en

⁴ La Commission avait reçu en copie un courrier que Naef avait envoyé à Monsieur Patrik Troesch en novembre 2011 dans lequel ce groupe, au regard de deux montages financiers qu'ils avaient eux-mêmes réalisés, conseillait à la Ville de financer et de détenir l'entier du nouveau bâtiment ainsi que de louer les bureaux (comme dans le préavis 116) dans la perspective de réaliser des économies.

demeure pas moins que la notion Eco du label est une notion délicate à obtenir, car pour une part majeure le résultat dépend de la mise en œuvre des matériaux, exercice délicat qui repose sur la qualité du travail des entreprises sur le chantier. D'autre part, l'aspect Eco représente un coût supplémentaire non négligeable. A ce stade du projet, compte tenu du montant d'investissement en jeu, la notion Eco n'a quasiment pas été valorisée dans l'estimation des coûts, ce qui ne veut pas dire qu'un soin particulier ne sera pas apporté lors du choix des matériaux de construction, mais ce choix sera toujours considéré sous l'angle du rapport Eco / coût.

Recherche de fonds par l'Usine à Gaz

Un commissaire fait remarquer à la commission que les CFC 3 et 9, concernant l'équipement d'exploitation et l'ameublement, devraient faire l'objet d'une démarche de recherche de fonds (vers la loterie romande par exemple) par l'association « Usine à Gaz ». Il trouve en effet que l'association doit joindre ses efforts à ceux que la Ville fait pour la construction d'une nouvelle salle de spectacles.

À nouveau il est difficile de traiter de ce point dans ce rapport-même étant donné qu'il concerne plus le préavis sur le crédit de construction qui viendra prochainement. La commission tient en revanche à préciser que le Conseil devra être attentif sur ces coûts d'environ CHF 1'000'000.- et la Municipalité également lorsqu'elle déposera le prochain préavis.

4.2 Dernières observations

Mobilité réduite

L'unanimité de la commission tient fortement à spécifier à la Municipalité qu'elle souhaiterait que les personnes à mobilité réduite puissent circuler librement pour accéder à la nouvelle salle de spectacles sans qu'il soit nécessaire pour elles de solliciter l'aide du personnel ou encore de devoir prévenir à l'avance les organisateurs pour ce faire.

Des promesses ont été faites dans ce sens lors de la première séance de commission, la commission souhaite qu'elles soient tenues.

Reloger les associations

Pour la réalisation de la nouvelle salle de spectacles et des nouveaux appartements, les travaux impliquent de détruire des bâtiments qui servent actuellement de locaux à deux associations ; des pêcheurs et des musiciens. La commission demande à ce que ces associations soient relogées dans de nouveaux locaux. Plus précisément, un des commissaires propose que l'association des pêcheurs soit relogée à la pisciculture, dont la Ville a fait l'acquisition il y a peu, dans le but de réunir en ce lieu divers acteurs liés par leurs activités lacustres afin de profiter des divers infrastructures déjà disponibles sur place et de la proximité du lac (grue, rampe de mise à l'eau, déplacement de chariot à bras).

5. Conclusions

La commission s'est longuement penchée sur le préavis qu'elle avait pour devoir d'étudier. Si des divergences de vues ont pu apparaître à propos de certains éléments du projet, les commissaires ont cependant pu avoir toutes les informations nécessaires à une prise de décision « en toute connaissance de cause ».

Les débats se sont principalement orientés autour de la question du modèle choisi par la Municipalité pour la réalisation de cette deuxième salle. La Ville doit-elle construire des bureaux, rester propriétaire de la surface et louer ces locaux au « prix du marché » ? Si les réponses ne convergeaient pas au sein de la commission, de son côté, la Municipalité, représentée par Messieurs Claude Uldry et son Chef de Service Patrik Troesch, n'a laissé paraître aucune ambiguïté sur la question. Elle défend ce projet parce que la solution choisie est la plus économique.

Les commissaires tiennent en revanche toutes et tous à rendre la Municipalité attentive au fait que des divergences subsistent quand à l'usage précis des bureaux qu'elle entendra faire dans le futur. De plus, la commission tient à ce que les promesses faites par la Municipalité de rendre la nouvelle salle accessible facilement à des personnes à mobilité réduite et de reloger les associations qui habitent actuellement les locaux qui seront détruits soient tenues.

Enfin, la commission souhaite rendre la Municipalité attentive au fait que les coûts d'une telle construction sont suffisamment conséquents pour qu'elle doive s'attacher à faire tout son possible pour maintenir ces coûts à un niveau le plus bas possible, notamment en suivant les pistes proposées plus haut dans le rapport.

La demande de crédit pour l'étude de l'assainissement acoustique de la salle et du foyer de l'Usine à gaz n'a pas suscité de débat tant il paraît nécessaire de réaliser ces travaux.

Globalement, le partenariat mené avec Naef ainsi que le projet architectural qui nous était présenté ont été unanimement salués par les commissaires. C'est la preuve qu'en travaillant main-dans-la-main, il a été possible de trouver des solutions qui satisfassent au mieux les intérêts d'un groupe privé et ceux de la collectivité nyonnaise.

Sur le plan culturel, si au départ les commissaires n'étaient pas unanimes sur le bien-fondé de la construction d'une nouvelle salle pour des raisons diverses et variées, il est possible de dire que le projet a fait son chemin dans l'esprit de ces derniers et qu'ils reconnaissent désormais majoritairement l'apport potentiel de ce projet.

Soutenir la construction de cette salle de spectacles, c'est soutenir la poursuite de la trajectoire que la Ville de Nyon et ses habitants ont empruntée depuis de nombreuses années. Une trajectoire qui mène notre cité vers toujours plus de rayonnement culturel sur le plan régional, cantonal et même national. Preuve en est notamment le soutien quasi-unanime du Conseil régional qui participera à hauteur de 20% des coûts du crédit d'étude soit la somme de CHF 204'000.-.

Soutenir cette salle de spectacles et l'Usine à gaz, c'est aussi se donner les moyens d'une part d'aider la création de spectacles ou de concerts et, d'autre part de développer un lieu de résidence destiné à des comédiens, danseurs et musiciens. C'est investir dans le déploiement culturel de notre région.

Soutenir cette salle de spectacles, c'est enfin offrir à tous les habitants de notre Ville et de notre région un lieu doté d'une programmation culturelle éclectique et enrichissante en les attirant notamment par le développement d'actions de médiation culturelle.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, des remarques claires et des attentes précises qui ont été formulées, la Commission unanime vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre en considération la volonté de la Municipalité et de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis n°116 concernant la « Construction d'une salle de spectacles, de ses annexes et de bureaux dans le cadre du plan de quartier « Vy-Creuse – Usine à gaz – Rive » ;

Demande d'un crédit de CHF 1'130'000.- TTC pour l'étude du projet recommandé par le jury du concours ;

Demande d'un crédit de CHF 107'000.- TTC pour l'étude de l'assainissement acoustique de la salle et du foyer de l'Usine à gaz ».

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'octroyer un crédit de CHF 1'130'000 TTC pour l'étude du projet recommandé par le jury du concours ;
2. d'octroyer un crédit de CHF 107'000.- TTC pour l'étude de l'assainissement acoustique de la salle et du foyer de l'Usine à gaz » ;
3. Que le montant de CHF 1'130'000 TTC pour l'étude du projet recommandé par le jury du concours sera porté en augmentation du compte N° 9143.20 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 5 ans ;
4. Que le montant de CHF 107'000.- TTC pour l'étude de l'assainissement acoustique de la salle et du foyer de l'Usine à gaz » sera porté en augmentation du compte N° 9143.20 du patrimoine administratif, dépense amortissable en 5 ans

La Commission :

Mmes :

Roxane FARAUT-LINARES
Josette GAILLE

MM :

André Francis CATTIN
Jacky COLOMB
Christian PUHR
Olivier STALDER
David VOGEL
Alexandre DÉMÉTRIADÈS (président-rapporteur)

Annexe : Message de la commission des affaires régionales adressée en date du 19 septembre 2013.