

Rapport N° 151

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.

Nyon, le 23 mars 2014

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis no 151 s'est réunie une première fois le jeudi 13 février en présence Mme la Municipale Stéphanie Schmutz, de MM. Michel Piguët et Patrick Troesch, chefs de service. La commission était composée de Valérie Annen, Antoine Dumas, en remplacement de Brian Jackson, Clément Romy, en remplacement de Sandrine Breitenmoser, Chantal Thuillard, Christian Udasse, David Vogel et Pierre Wahlen et Eric Bieler, président-rapporteur. Une deuxième séance a eu lieu le mercredi 19 mars au cours de laquelle la commission a pu visiter la « Balle au Bond », l'annexe des Classes Tartines et la propriété « Gubler ». A cette deuxième séance, participaient les Conseillères et Conseillers Annen, Bieler, Thuillard (seulement pour la discussion qui a suivi les visites), Udasse et Wahlen, en compagnie de Mme la Municipale Schmutz, de M. le Municipal Uldry et de M. Piguët, chef de service.

En préambule de la première séance, Mme la Municipale présente et développe le projet et les chefs de service apportent encore quelques précisions. Ils ont ensuite répondu à toutes nos questions. Qu'ils en soient remerciés.

Introduction

Ce préavis a pour but de rénover et d'affecter la maison « Gubler » à une UAPE de rendre au public le terrain acquis pour environ 5.4 millions en 2012 par la commune (préavis 75). Rappelons ici, comme mentionné dans les conclusions de la commission qui avait étudié ce préavis, que les propriétaires avaient donné préférence à la Commune pour son souci de maintenir la maison qui représente pour beaucoup de Nyonnais un attachement historique. De plus, la même commission avait émis le vœu que le Conseil soit impliqué à la destination future de cet achat, ceci avant que des projets trop avancés n'interdisent un retour en arrière et pour que la volonté première de la Municipalité de faire des projets sociaux sur cette parcelle ne soit pas détournée.

Maison Gubler

Le bâtiment est en classe 3 (objet intéressant au niveau local), ce qui signifie qu'il mérite d'être conservé mais peut être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note.

La Commission s'est penchée sur le bien fondé de la rénovation immédiate et de son affectation en UAPE. Il s'avère que l'état général de cette maison est mauvais et que des travaux urgents doivent de toute façon être entrepris, ne serait-ce que pour des raisons de sécurité, notamment au niveau du toit.

Besoins en Unités d'accueils pour écoliers (UAPE) rattachés au complexe scolaire du Centre-Ville

Il est utile de rappeler ici que les UAPE accueillent des écoliers de 4 à 11 ans pendant les trois moments de la journée que sont le matin avant l'école, la période de midi avec le repas, l'après-midi après l'école. Ces structures parascolaires offrent une réelle prise en charge éducative dans un cadre sécurisé, poursuivant des objectifs pédagogiques tels que sensibiliser les enfants à la vie en collectivité et garantir un bien-être collectif et moral. Des exigences cantonales sont naturellement en vigueur en ce qui concerne les espaces, les normes de sécurité, d'hygiène etc.

Actuellement il y a 68 places disponibles au Centre-Ville, soit 24 places dans la structure Classes Tartines 2 dans un sous-sol à la promenade du Jura et 44 places à la Balle au Bond au 3^{ème} étage d'un immeuble, Rue du Marché 10. Les locaux de ces deux structures ne sont pas adaptés à de telles activités et un déménagement est impératif. La commission a pu se rendre compte lors de la visite des lieux des conditions d'exploitation inadaptée de la « Balle au Bond », qui avait été aménagée en 2001 d'une manière provisoire et peu pratique dans un appartement au troisième étage d'un immeuble. L'accès y est difficile et le manque de prolongement extérieur est un sérieux handicap. Concernant l'annexe des « Classes Tartines », elle se trouve en sous-sol d'un immeuble. 24 enfants sont réunis dans un seul espace, doté de deux fenêtres aménagées dans un saut de loup. Là aussi, ce local n'est pas du tout adapté pour l'usage qu'on en fait.

Au vu des 5396 habitants qui sont attendus au Centre Ville pour 2020 (contre 4700 aujourd'hui), il est estimé qu'environ 432 enfants feront partie de ces habitants représentant 92 places en UAPE. Ces chiffres sont basés sur le fait que 40% des écoliers demandent une place et que chaque place est occupée par 1,4 enfants (certains ne venant pas chaque jour). Cette demande augmente même à 50% pour les enfants entrant à l'école à l'âge de 4 ans.

Avec ce que nous propose le préavis, soit la création de 90 places dans la maison Gubler, la Commune pourra répondre à la quasi-totalité des demandes jusqu'en 2020.

Démolir ou reconstruire ?

La construction de l'UAPE du Cèdre Magique a coûté 1.6 mio pour 48 enfants, ce qui représente CHF 33'300.- par place d'accueil. Pour la maison Gubler, le coût global du projet est estimé entre 3 et 4 millions pour 90 places, ce qui représente entre CHF 33'300.- et CHF 44'400.- par place. Il n'est donc pas juste de prétendre qu'il est forcément plus avantageux de faire du neuf (sans compter les frais de démolition).

Charges d'entretien

De plus, le déménagement des enfants de la Balle au Bond et des Classes Tartines 2 permettrait à la Commune d'économiser le montant des loyers actuels, soit CHF 63'400.- par année. Ce montant est supérieur aux charges annuelles d'entretien de de la maison Gubler qui serait de CHF 30'000.- à 40'000.- (1% de la valeur ECA).

Pourquoi une UAPE dans cette maison ?

L'affectation de cette maison en UAPE a séduit la commission. En effet, les enfants pourraient être répartis sur plusieurs niveaux en fonction de leurs âges dans des espaces plus restreints et auraient un peu l'impression d'être comme à la maison, avec un accès au jardin. De plus, l'emplacement est idéal, à proximité immédiate du complexe scolaire du Centre-Ville que les écoliers pourraient rejoindre à pied en toute sécurité, évitant ainsi des transports en bus comme cela se fait actuellement pour d'autres structures.

Afin d'accueillir 90 écoliers et pour respecter les normes cantonales, quelques mètres carrés devront être ajoutés à la surface actuelle. C'est une partie de la tâche qui attend les architectes qui participeront au concours.

Dans la demande de la Municipalité, sont incluses les études jusqu'à la rentrée des soumissions.

Valorisation de la parcelle dans son ensemble

La parcelle « Gubler » est actuellement colloquée en zone de villas, n'autorisant la construction que de quelques logements, avec une très faible densité (surface bâtie = 1/8 de la surface constructible, hors zone forestière), ce qui la rend difficilement valorisable en l'état.

Par ailleurs, le concours d'architecture prévoit une ouverture du jardin au public et de l'aménager en conséquence. Cette solution, si elle ne porte pas préjudice à des développements futurs risque pourtant de figer cette situation pour une longue période. Même si il n'y a pas d'urgence, la majorité de la

commission craint que rien ne se passe sur cette parcelle avant longtemps et elle souhaite activer le processus de manière à valoriser l'investissement qui a été consenti.

Pour ce faire, la Commission s'est posée la question de saisir l'opportunité et d'augmenter le concours de projet prévu pour la maison d'un concours d'idée pour l'ensemble de la parcelle. Charge à la Municipalité de définir le contenu programmatique sommaire qui devrait être pris en compte par les architectes, qui, conformément aux vœux émis par la commission chargée de rapporter sur l'acquisition de cette parcelle (préavis 75), devrait être d'intérêt public, comme par exemple la construction de logements à loyers abordables. Les actes du concours devraient préciser que la Maison « Gubler » doit être rénovée indépendamment des développements sur le solde de la parcelle.

Avec cette manière de faire, à l'issue du concours, l'architecte lauréat aurait la charge d'étudier la rénovation de la maison « Gubler » et la légalisation d'un PPA qui couvrirait et rendrait constructible l'ensemble de la parcelle à l'exclusion de la zone forestière, en augmentant sa capacité constructive et déterminerait l'affectation de ces nouvelles surfaces bâties. Les deux parts du concours avanceraient à leur propre rythme. Le planning prévisionnel prévoit l'ouverture de l'UAPE en octobre 2016, ce qui n'est pas remis en cause. Le PPA pourrait lui être légalisé courant 2015, suivi d'une demande de permis de construire de manière à ouvrir un chantier en 2016 pour le contenu d'intérêt public.

L'augmentation du contenu du concours (concours de projet pour la rénovation de l'UAPE et concours d'idée sur l'ensemble de la parcelle pour y installer un contenu d'intérêt public) et la rédaction d'un Plan Partiel d'Affectation entraîneraient des coûts supplémentaires. Pour les estimer, la Commission a consulté le service Architecture et Bâtiments qui a eu la gentillesse de nous fournir les chiffres suivants :

Coût du concours

50	Frais de concours	115'000.-
501.1	Frais de jury	20'000.-
501.2	Frais techniques	5'000.-
521.3	Planche de prix	55'000.-
521.4	Organisation	30'000.-
583	Divers et imprévus	5'000.-
56	PPA	120'000.-
564	Rédaction PPA	100'000.-
567	Validation juridique	20'000.-
50 et 56	Coût total et demande du crédit pour la procédure (TVA incl.)	235'000.-

On constate donc une augmentation de CHF 175'000.- par rapport à la somme demandée dans le préavis (qui est de CHF 60'000.-).

Unanime lors de la première séance à soutenir une proposition d'amendement, certains membres ont finalement renoncé, de peur qu'un concours en parallèle fasse prendre du retard sur le programme initial. Ces mêmes commissaires demandent des précisions quant au déplacement de la limite forestière. A cette question il leur est répondu que la loi fédérale sur les forêts précise que la limite forestière ne peut pas être déplacée. Il existe des exceptions lorsqu'il s'agit de protéger l'intérêt public. En cas d'autorisation, notamment pour la pose de gazoduc, de ligne électrique, la loi précise que le déplacement de la limite forestière devra être intégralement compensée par un reboisement. Dans le cas présent, la densification de l'occupation du sol, il est très peu probable qu'une telle demande soit acceptée. C'est une procédure qui prend entre 18 et 24 mois. Ce même délai est à prendre en compte, selon la Municipalité, pour la mise en oeuvre d'un PPA et l'abrogation de l'alignement.

Enfin à la question de savoir pour quelle raison la Municipalité n'a pas proposé un projet d'aménagement de l'ensemble de la parcelle, la Municipalité donne la réponse suivante :

Si l'on souhaite aujourd'hui faire un concours sur toute la parcelle il faudrait en connaître l'affectation et en définir les volumes approximatifs souhaités. C'est le travail qui a été fait avant que ce préavis ne parvienne au conseil communal. L'affectation en UAPE a été validée par la Municipalité, les surfaces nécessaires ont été définies et traduites en volume.

Pour répondre à l'amendement, il conviendrait donc de refaire ce travail en amont, à savoir définir une ou plusieurs nouvelles affectations, vérifier les volumes et surfaces de plancher engendrés par cette affectation et refaire le cahier des charges ainsi qu'une partie du règlement.

La municipalité n'a pas souhaité faire un ppa aujourd'hui pour diverses raisons, dont voici les principales:

En ce qui concerne l'affectation, les seuls besoins exprimés dans le secteur de la Combe sont un EMS et des logements pour l'evam.

En ce qui concerne l'EMS, la parcelle n'est pas ou que très peu pratique pour l'accueillir. Un EMS doit pouvoir avoir des chemins d'accès importants et faciles, pour les livraisons (linges, cuisine, etc.), mais aussi pour le transport des résidents, l'accès des ambulances et surtout pour le feu. Celui-ci devrait donc idéalement se situer en bordure de parcelle et condamnerait probablement la maison actuelle. De plus, la fondation n'a pas revendiqué cette parcelle, mais a fait des demandes sur d'autres terrains plus en adéquation avec leurs besoins.

Pour l'evam, la maison serait sûrement condamnée afin d'obtenir assez de surface à bâtir. Si l'on conserve la maison le potentiel de logement est d'une quinzaine d'appartements. Donc dans ces deux cas, cela condamnerait l'uape. La municipalité a donc privilégié le seul besoin reconnu, directement lié à la ville, l'uape. Cela permet de réhabiliter une bâtisse qui aurait dû de toute façon subir de lourds travaux à brève échéance. Cette solution a le mérite de laisser le parc à disposition du public jusqu'à ce que les besoins futurs soient connus et les moyens financiers soient disponibles.

Il a souvent été reproché à la municipalité de ne pas prioriser, aujourd'hui elle est consciente que le nombre de projets engagés est très important et elle ne souhaite pas en ajouter un nouveau. De plus, un plan de quartier sur cette parcelle ne serait en aucun cas une vraie valorisation financière. Il vaut mieux se concentrer sur des parcelles ayant un potentiel plus important et une situation plus adéquate (accès, orientation, etc.) afin d'obtenir une vraie rentabilité, tant financière qu'écologique. En conclusion, avec cette opération, cette parcelle reste un poumon de verdure et une réserve potentielle pour d'éventuels besoins dans le futur. La valorisation de la maison est concrétisée par la rénovation de celle-ci et la mise à disposition des locaux pour une UAPE.

Après une longue discussion et divers échanges de mails, la commission est partagée en deux concernant un concours à deux niveaux, soit un concours de projet pour l'UAPE et un concours d'idée pour le solde de la parcelle, avançant à des rythmes différents. Finalement, la majorité de la commission, (déterminée par la voix du président), décide de proposer l'amendement suivant :

Amendement

Afin de valoriser l'ensemble de la parcelle « Gubler » et d'y réaliser sans délai un contenu d'intérêt public, la commission vous propose d'ajouter aux conclusions l'amendement suivant :

Ajout du point 1.1 :

d'accorder un crédit complémentaire de CHF 175'000.- à la Municipalité pour un concours d'idée sur l'entier de la parcelle « Gubler » son affectation à un contenu d'intérêt public et la rédaction d'un Plan Partiel d'Affectation (PPA).

Conclusion

Chaque commissaire est convaincu de la nécessité de rénover la maison Gubler. La majorité souhaitant en outre valoriser la parcelle no 507 et l'affecter à des projets sociaux et d'intérêt public. Dans un premier stade, la création d'une UAPE est une opportunité qui permettrait à la Commune de résoudre les problèmes de l'accueil des écoliers au Centre-Ville et de rénover cette maison qui est en mauvais état. En même temps l'étude, sous forme d'un concours d'idée pour l'ensemble de la parcelle, permettrait de valoriser l'investissement qui a été consenti et d'y bâtir un contenu d'intérêt public. Charge à la Municipalité de proposer pour ce concours d'idée un contenu dont les dimensions et l'affectation sont en cohérence avec ce contexte. A ce propos la majorité de la Commission souhaite que la possibilité d'édifier des logements à loyers abordables soit étudiée en priorité par la Municipalité.

Au vu de ce qui précède, la commission unanime (pour le point 1, la majorité de la commission pour le point 1.1) vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions amendées 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 jardin 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.
- 1.1 d'accorder un crédit de CHF 175'000.- à la Municipalité pour un concours d'idée sur l'entier de la parcelle « Gubler » son affectation à un contenu d'intérêt public et la rédaction d'un Plan Partiel d'Affectation (PPA).
2. de porter ces montants en augmentation du compte No 9143.2 – *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en cinq ans.

La Commission :

Valérie Annen
Eric Bieler, président et rapporteur (*)
Antoine Dumas (*)
Clément Romy
Chantal Thuillard
Christian Udasse
David Vogel (*)
Pierre Wahlen (*)

(*) favorables à l'amendement