

Rapport de majorité N° 222

Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne

Octroi d'un crédit d'investissement de CHF 2'380'000.- pour les travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment et de mise en conformité des installations techniques.

Octroi d'un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860, en faveur de Nyon Hostel SA, pour l'exploitation du bâtiment existant en auberge de jeunesse.

Nyon, le 14 août 2015

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'examiner le préavis 222 était composée de Mmes Sandrine Breitenmoser (excusée), Véronique Bürki (présidente-rapportrice) et de MM Patrick Buchs, Helder De Pinho, Robert Jenefsky, Christos Kornaros, Olivier Monge, David Weaver.

La commission s'est réunie le mercredi 8 juillet 2015 à la ferme du manoir en présence de M Uldry, Municipal et M Troesch Chef du Service architecture et bâtiments. La commission les remercie pour leur présentation et pour les explications données.

Résumé du préavis de la Municipalité

L'objectif de ce préavis est de créer une auberge de jeunesse à Bel-Automne. Par le biais de ce préavis, la Municipalité demande un crédit d'investissement de CHF 2'380'000.- pour des travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment de Bel-Automne et de sa mise en conformité des installations techniques, nécessaires pour cette réaffectation. Ces travaux seront complétés par des interventions sur aménagements intérieurs financés par le futur exploitant.

Les travaux à effectuer peuvent être résumés comme suit :

- Assainissement de la toiture et amélioration de l'enveloppe thermique du bâtiment
- Adaptation de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite
- Renouvellement de l'unité de production de chaleur et pose de capteurs solaires thermiques
- Mise en conformité des installations techniques et pose de capteurs solaires photovoltaïques

Le programme de la future auberge de jeunesse prévoit des chambres de différentes typologies, à savoir des dortoirs, des chambres familiales, doubles ou réservées aux personnes en situation d'handicap. Elle offrira également des locaux communs, tel une cuisine, une salle pour les petits déjeuners/ réunion, une salle de détente ainsi qu'une réception.

Le sous-sol sera dévolu à une zone buanderie, local vélos et au stockage des bagages.

Les CHF 2'380'000 demandés par le préavis, correspondent au 48% du montant total des travaux, l'exploitant se chargeant des 52% restants.

Le planning des travaux prévoit de les démarrer début janvier 2016 pour une durée d'une année afin de permettre l'exploitation de l'auberge de jeunesse dès le début 2017.

Questions de la commission

Y aurait-il un risque d'oppositions à prévoir ?

Non. Les deux copératives adjacentes (Plantaz et Gai-Logis) sont de réels partenaires et sont favorables au projet.

Qu'en est-il du futur exploitant ?

M Kappeler est un homme très connu dans le milieu des auberges de jeunesse.

Il a longtemps exploité ce genre d'établissement et travaille à ce projet depuis plus de cinq ans.

Une délégation du service s'est rendue à plusieurs reprises à Genève afin de voir de visu comment étaient exploitées ses auberges de jeunesse.

Néanmoins, pour faire preuve de diligence et d'équité, M Kappeler a été mis en concurrence avec d'autres exploitants afin d'être sûr qu'il était bien l'homme de la situation.

D'autre part, les autres personnes intéressées par le projet ne souhaitaient qu'en assumer la gérance mais en aucun cas à investir.

Un plan « marketing » a-t-il été présenté ?

M Kappeler en a effectivement soumis un à la municipalité. Le taux d'occupation devrait être de 60% dans les premières années pour atteindre le 80% dans environ 5 ans.

Dans un premier temps, des étudiants de Changins devraient pouvoir occuper quelques chambres, et une étude au niveau des festivals de Nyon et environs a été prise en compte.

Qu'en est-il du changement d'affectation ?

Celui-ci est prévu en même temps que le dépôt du permis de construire.

Une auberge de jeunesse étant assimilée à un bâtiment servant à l'habitation et le Service cantonal du logement ayant été largement consulté, il apparaît qu'il n'y ait aucunes restrictions dans le cas présent.

Pourquoi un tel DDP ?

Si celui-ci n'était pas adapté à la situation, il aurait été impossible de faire aboutir le projet.

Le projet aurait vu son budget drastiquement augmenter et le futur exploitant n'aurait pu obtenir les prêts nécessaires à la rénovation du bâtiment.

Et si l'auberge de jeunesse ne « marchait » pas ?

La Ville de Nyon peut reprendre l'auberge et trouver un autre exploitant. Des solutions de repli ont été envisagées.

Une « charte » attestant que même s'il y a changement d'exploitant les tarifs n'augmenteront pas radicalement, peut-elle être mise en place ?

Cela n'a pas été envisagé mais peut être proposé à l'exploitant.

Cependant, même si la Ville de Nyon ne peut de manière formelle intervenir quant aux tarifs des nuités, il est clair que ceux-ci se doivent de rester raisonnables au vu de son affectation.

Conclusion

La création d'une auberge de jeunesse à Bel-Automne est à l'évidence un excellent projet.

De par sa situation géographique (peu éloignée de la gare et bien desservie par les TPN), d'un réel besoin d'un complexe pour accueillir aussi bien de jeunes voyageurs type « routard » ou des familles voyageant à prix « low-cost » et ne désirant pas loger à des prix astronomiques, ainsi qu'à une foultitude de genre de tourisme, cette auberge de jeunesse répond à des attentes bien souvent

formulées. L'hôtellerie nyonnaise actuelle n'offre pas de solution attractive pour ce segment du marché.

La proximité de Genève et particulièrement de l'aéroport ainsi que la possibilité d'un partenariat avec les festivals de la région permet de penser qu'elle trouvera dans un délai raisonnable un rendement confortable.

Le fait est que la Ville de Nyon n'ayant qu' à se charger de l'enveloppe du bâtiment et de ses installations techniques diverses est, aux yeux de la commission, une opportunité puisque le futur exploitant prend à sa charge la rénovation intérieure et la délicate mission de gérer cet établissement.

Le concept de cette auberge de jeunesse reste simple mais offre une occasion inespérée d'attirer un segment de tourisme en plein essor, complétant l'offre hôtelière nyonnaise, et qui faisait aux attentes de notre ville.

La majorité de la commission ne peut que vous encourager de soutenir ce projet qui lui semble parfaitement adapté en matière d'auberge de jeunesse.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la (les) décision(s) suivante(s) :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis municipal N° 222 "Création d'une auberge de jeunesse dans le bâtiment de Bel-Automne",

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 Société anonyme Nyon Hostel SA, selon les termes figurant dans le projet de convention annexé au présent préavis, un droit de superficie onéreux sur le bien-fonds N° 860 pour l'exploitation du bâtiment existant en auberge de jeunesse ;
2. de porter les montants encaissés au titre de droit de superficie au compte N° 310.4232.00 - Redevance droit de superficie ;
3. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 2'380'000.- TTC pour financer les travaux d'assainissement thermique de l'enveloppe et de mise en conformité des installations techniques du bâtiment de Bel-Automne ;
4. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.15 – Immeuble Bel-Automne, dépense amortissable en 30 ans ;
5. de prélever CHF 548'297.- TTC sur le compte N° 9281.31 – Fonds de rénovation Bel-Automne.

La majorité de la Commission :

Sandrine Breitenmoser
Véronique Bürki (présidente-rapportrice)
Helder De Pinho
Robert Jenefsky
Christos Kornaros
Olivier Monge