

## Rapport N° 31 (Rapport de minorité)

### Les Jardins du Couchant – Maison de quartier

- Demande d'un crédit d'investissement de CHF 167'000.- TTC pour les équipements mobiliers
  - Demande d'un crédit de fonctionnement pour l'exploitation
- 

Nyon, le 9 mai 2017

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis No 31 s'est réunie une première fois le 16 février. Etaient présents Mmes Sandrine Breitenmoser, Béatrice Enggist, Stéphanie Sahli et MM. Philippe Beuret, Pierre Girard, Brian Jackson, Olivier Tripet (en remplacement de Mme M. Miéville-Blondel), Raymond Carrard (président). Lors de cette séance, Mme la Municipale Stéphanie Schmutz, en charge du SELOC (Service enfance, logement et cohésion sociale) et M. Michel Piguet, chef de service, ont présenté le préavis et répondu aux questions des commissaires. Nous les remercions pour leur disponibilité à fournir toutes les explications requises pour que notre commission puisse se prononcer en connaissance de cause.

Dans le cadre de son mandat, la commission s'est déplacée le 4 avril à Chailly/Lausanne afin de visiter le modèle de maison de quartier dont le SELOC s'est inspiré pour développer le projet nyonnais. Etaient présents Mme B. Enggist et MM. P. Beuret, P. Girard et R. Carrard. Les commissaires étaient accompagnés par M. Piguet qui a en outre assuré leur transport. Une visite de la Maison de quartier de La Levratte a également été organisée le 26 avril sous la conduite de M. Piguet. Etaient présents à cette occasion Mmes B. Enggist, S. Sahli et MM. P. Girard, B. Jackson, O. Tripet et R. Carrard.

La commission a tenu une 2<sup>ème</sup> séance le 27 avril avec la participation de tous les commissaires.

### *Maison de quartier : de quoi parle-t-on?*

A Chailly, quartier périphérique lausannois de 11'000 habitants, la Maison de quartier est emblématique de ce peut devenir une maison de quartier. Après 9 ans d'existence, elle est aujourd'hui le lieu par excellence où se déploie la vie sociale du quartier, un lieu de rencontres, d'échanges et d'activités qui voit chaque jour se croiser de nombreux habitants de tous âges et de cultures diverses (1'000 passages par semaine !).

Gérée par des professionnels (5 EPT), subventionnée par la Ville et portée par une association composée de membres individuels et collectifs, elle remplit de manière exemplaire sa mission de créer et entretenir le lien social, de sensibiliser au respect mutuel et à la différence, d'être attentive aux besoins des plus fragiles et de favoriser l'engagement des habitants désireux de s'investir bénévolement pour la collectivité.

Ce beau bâtiment de 2000 m2 doté d'une cafétéria ouverte tous les jours est investi quotidiennement par tout un programme d'activités visibles sur Internet (cours et ateliers à tarifs modestes, moments d'échange, mais aussi récréatifs et régulièrement des spectacles et des événements festifs).

Le projet nyonnais, imaginé plus modestement sur 900 m2, s'inspire notamment du modèle développé à Chailly. A la différence que la population invitée à investir le lieu n'est pas limitée aux quartiers voisins. Le projet à Nyon se veut ouvert à tous les habitants de la ville et vise en particulier à servir de support à la vie associative locale et de lieu de ralliement pour les adolescents nyonnais.

Dans cette perspective, il y a lieu de s'interroger sur l'appellation « maison de quartier » qui rend mal perceptible que ce lieu est projeté à l'échelle de la ville et s'inscrit en complément de locaux de quartier déjà existants comme à La Levratte et au Pré-de-l'Oie, destinés spécifiquement aux habitants de ces quartiers.

Comme le préavis prévoit la mise sur pied d'une commission de réalisation du projet composée de représentants de la Ville et d'utilisateurs associatifs, cette question de l'identité du lieu et de sa visibilité pour tous les Nyonnais sera certainement approfondie. A ce titre, il serait souhaitable que l'Union des Sociétés Nyonnaises (USN), avec ses 88 membres, soit un partenaire privilégié dans la construction du projet.

### *A-t-on besoin d'une « maison de quartier » à Nyon ?*

Plus de 180 associations s'activent à Nyon dans de très nombreux domaines. Ce nombre impressionnant témoigne de la vitalité du lien social existant dans notre ville. Si le « vivre ensemble » se porte plutôt bien aujourd'hui, on ne devrait cependant pas sous-estimer le risque qu'il se détériore dans le contexte de la forte croissance démographique en cours (une ville de 27'000 habitants vers 2030), cela d'autant plus que le mode de vie actuel incite au repli sur soi et n'encourage pas à s'intégrer dans la communauté.

En présence de cet afflux d'habitants (et bons contribuables pour la plupart), on ne peut pas seulement se contenter de fournir les infrastructures publiques indispensables : notre responsabilité d'élus est tout autant de nous préoccuper de l'intégration de ces arrivants. Et si l'on considère que le mouvement associatif est le levier principal de cette intégration, alors il faut lui donner les moyens – et pas seulement par le biais de subventions – de faire face à la tâche que nous lui confions.

Avec ce projet de « maison de quartier », la Municipalité propose un soutien qualitatif en faveur du réseau associatif : il ne s'agit pas seulement de lui mettre des locaux à disposition, mais de lui offrir un support d'envergure, facilitant l'échange et la collaboration entre associations, leur permettant d'être entreprenantes et d'avoir une visibilité pour leur offre d'activités (une visibilité sur Internet et les réseaux sociaux que pourra assurer en continu la « maison de quartier » nyonnaise si elle dispose des moyens nécessaires).

Une autre raison impérieuse d'ouvrir cette « maison » est de pouvoir offrir aux adolescents nyonnais un lieu de rencontres « *qui soit une alternative au bistrot, au centre commercial ou à la rue* ».

Depuis la fermeture du Centre d'animation des jeunes de Perdtemps, il n'existe plus d'endroit à l'échelle de la ville où les jeunes peuvent se retrouver et disposer d'un équipement adéquat pour entreprendre des activités de leur choix. C'est une proposition très pertinente que ce lieu puisse être ouvert au centre de ce grand « Quartier Nord » où vit une large majorité des Nyonnais et qui est pourtant pauvre en lieux de rencontres. C'est également un atout important pour la fréquentation de cet espace qu'il se situe à proximité des établissements scolaires accueillant les adolescents de la ville.

Dans cet espace, les jeunes bénéficieront d'un encadrement professionnel et l'on sait que l'animateur socio-culturel est parfois l'ultime adulte dont l'accompagnement est accepté par des jeunes en situation difficile. En outre, il est évident qu'un « espace ados » est un dispositif important pour prévenir les actes d'incivilité, dérapant parfois en déprédations.

Le préavis détaille par ailleurs d'autres opportunités que la « maison de quartier » pourra offrir avec son espace/foyer d'accueil (avec bar et cuisine), ses salles d'activités/de cours, sa salle polyvalente permettant une utilisation très étendue et qui sera certainement très sollicitée et son local de répétition musique insonorisé.

### *A propos de l'engagement financier demandé*

- CHF 167'000.- TTC sont demandés pour les équipements mobiliers. C'est un investissement qui a été jugé nécessaire par la Municipalité et qui paraît justifié pour les commissaires soussignés.

- CHF 459'000.- représentent les charges annuelles nettes qui seront portées au budget communal à partir de 2019 (CHF 492'000.- en dépenses pour les charges brutes et CHF 33'000.- en recettes pour les locations régulières et événementielles).

Dans le total des charges brutes, il faut distinguer le loyer, estimé à CHF 280'000.- (57% des charges), le personnel, budgété à CHF 190'000.- (38,5% des charges) et les frais courants d'exploitation représentant CHF 22'000.- (4.5% des charges)

En ce qui concerne le loyer (CHF 289/m2/an), il convient de se rappeler qu'il a fait l'objet d'une convention signée en 2012 par la Commune et le propriétaire d'alors (Crédit Agricole Suisse) et que cette convention a été reprise sans changement par le nouveau propriétaire du bâtiment No 1 (Logement Social Romand SA, administré par la coopérative d'habitation lausannoise SCHL). La convention prévoyait un loyer de CHF 250/m2/an pour des locaux à l'état brut et un supplément de CHF 39/m2/an a été convenu avec le nouveau propriétaire pour des locaux finis. Ce loyer de CHF 250/m2/an SMP peut être jugé correct, étant identique à celui que paiera la crèche voisine ainsi que les locataires des appartements à caractère social qui seront réalisés dans le même bâtiment.

Le personnel va représenter 1.8 EPT en nouveaux postes et sera renforcé par la récupération d'un 0.5 EPT déjà en contrat fixe et engagé actuellement dans une activité d'animation qui prendra fin en été 2018. Avec 2.3 EPT, la dotation prévue en personnel professionnel est tout à fait raisonnable en comparaison de la dotation habituelle dans les maisons de quartier (ex. : 5 EPT à Chailly). Les moniteurs (CHF 20'000.- budgétés) seront engagés avec des contrats temporaires.

Un avis annexé à ce rapport a été demandé à la COFIN par une majorité des membres de la commission. Ces membres souhaitaient connaître le point de vue de la COFIN sur « *l'impact qu'aura la charge annuelle nette de CHF 459'000.- sur le budget communal 2019* ».

### *Conclusion*

Les commissaires soussignés accueillent favorablement le projet municipal de créer une « maison de quartier » nyonnaise, ouverte à tous les habitants de la ville, permettant en particulier de renforcer notablement la vie associative et d'offrir enfin un lieu de rencontres aux adolescents de notre ville.

Dans le contexte de la forte croissance démographique en cours, il nous paraît indispensable d'engager davantage de moyens pour que l'intégration des nouveaux habitants soit facilitée et que la qualité du « vivre ensemble » que nous connaissons aujourd'hui se perpétue. Nous sommes persuadés que la maison de quartier projetée sera rapidement considérée par nos concitoyens comme un dispositif essentiel pour entretenir le lien social dans la population et maintenir cette qualité de vie que nous apprécions à Nyon.

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

### **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 31/2017 concernant « Les Jardins du Couchant – Maison de quartier »,

**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'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer commercial avec la Société « Logement Social Romand » (LSR) concernant la location d'une maison de quartier de 916 m<sup>2</sup> aux Jardins du Couchant, pour un montant de loyer net initial de CHF 265'000.- annuel, auquel s'ajoutera un montant de CHF 15'000.- pour les charges, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.  
Ces montants seront portés en augmentation du compte N°705.3161 – *Loyers locaux* ;
2. d'autoriser la Municipalité à engager au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :
  - 1 EPT de travailleur social, pour un montant annuel de CHF 100'000.-, en augmentation du compte N°705.3011 – *Traitements* ;
  - des moniteurs et accompagnants d'activités, pour un montant annuel de CHF 20'000.-, en augmentation du compte N°705.3012 – *Salaires personnel auxiliaire* ;
  - 0.8 EPT de personnel de maintenance-intendance, pour un montant annuel de CHF 70'000.-, en augmentation du compte N°340.3011 – *Traitements* ;
3. d'autoriser la Municipalité à inscrire dès le budget 2019 des charges d'exploitation diverses, pour un montant de CHF 22'000.- par année ;
4. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 167'000.- pour procéder à l'achat du mobilier, du matériel informatique et de diverses machines. Ce montant sera porté en augmentation du compte N°9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépenses amortissables en 5 ans.

La minorité de la Commission :

Breitenmoser Sandrine  
Beuret Philippe  
Carrard Raymond (président et rapporteur)

#### **Annexe :**

Note de la COFIN du 5 avril 2017

## **Note de la COFIN pour la commission 31**

Nyon, le 5 avril 2017

Cher Président de la commission 31,  
Chers membres de cette commission,

Votre commission a sollicité la Commission des finances (ci-après "COFIN") dans le cadre de votre étude sur le préavis 31. Votre demande est la suivante :

*Ces membres souhaitent avoir l'avis de la COFIN sur l'impact qu'aura la charge annuelle de CHF 459'000.- sur le budget communal dès 2019. Ce montant représente l'ensemble des charges annuelles nettes qui découleront de l'acceptation du préavis.*

La COFIN s'est donc tenue de traiter l'impact financier sur le budget de fonctionnement à partir de 2019 en laissant les aspects politiques et plus qualitatifs à votre commission. Malgré qu'elle ne dispose pas d'éléments supplémentaires que ceux délivrés par le préavis, elle répond à votre demande en mettant en perspective ces dépenses et le contexte budgétaire dans lequel elles seront engagées.

La COFIN énumère ci-dessous les sujets débattus durant sa séance, qu'elle souhaite partager avec la commission 31.

### **La conséquence financière annuelle de ce projet amène, finalement, à faire un choix politique**

La COFIN a débattu de la conséquence de sa position auprès de notre Conseil au moment du vote. En effet, la finalité de l'analyse de la COFIN amène à dire que si la Ville consent à dépenser CHF 0.5 mio pour cette maison des associations, ce seront CHF 0.5 mio de moins pour d'autres projets ou prestations de la Ville auprès de notre population. Le choix de privilégier CHF 0.5 mio pour une maison des associations au lieu d'autres projets sera guidé par le choix politique que chaque conseillère ou conseiller se fera lors du vote du préavis 31<sup>1</sup>.

*<sup>1</sup> L'un des points qui a amené la COFIN à cette conclusion est la comparaison entre le budget total et la somme prévue pour ce projet : 0.25%. Cette comparaison a été débattue en COFIN car peu représentative. Ses commissaires ont par exemple cité la valeur de ce projet en point d'impôt (environ 40% selon le point d'impôt 2015 de Nyon). Ces comparaisons seraient à mettre en relation avec les chiffres à prévoir sur 2019, ce qui rend l'exercice relativement peu fiable aujourd'hui.*

### **Les sujets de comparaison à affiner**

Dans cette perspective, la COFIN a vainement cherché des points de comparaison à ce projet. Votre commission pourrait d'ailleurs demander des exemples de comparaison à la Municipalité, tels que des maisons des associations comparables (en prenant garde à tenir compte des frais de location dans les comparaisons). Sans éviter de comparer des pommes avec des poires, la COFIN a mentionné durant ses débats les dépenses annuelles des prestations communales suivantes (état du budget 2017) :

- Musée du Léman : CHF 1.1 mio (compte 155)
- Musée Romain : CHF 0.5 mio (compte 156)
- Subvention pour l'Usine à Gaz : CHF 0.4 mio (compte 153.3653.06)

A noter que l'un des facteurs principaux, rendant la comparaison difficile de ces exemples ci-dessus avec la prestation de cette maison de quartier, se situe dans les dépenses de locations des locaux à des tiers, en bref, des loyers. Ce n'est pas le cas des exemples de prestations mentionnées ci-dessus, assurées par des services de la Ville, occupant des bâtiments communaux.

Aussi, il est bon de rappeler que les locaux communaux mis à disposition d'associations ou d'autres sociétés locales sont financés en partie par une facturation effective, du même type que celle proposée dans le préavis 31 pour CHF 33'000, voire contre un subside de la Ville pour le montant du loyer (par exemple pour Vision du Réel – compte 153.3653.10 pour CHF 50'000).

Enfin, la COFIN rappelle que les charges de fonctionnement comportent aussi les amortissements sur 5 ans et les intérêts liés à la dette nécessaire au financement des CHF 167'000.- de mobilier. Au total, ce sont donc CHF 495'000.- environ qui s'ajouteront au budget de fonctionnement 2019 à 2024. La COFIN prévient que les recettes prévues de CHF 33'000.- annuelles ne peuvent être garanties.

### **Un modèle de structure de coûts amenant à débat**

La composition des charges n'aura certainement pas échappé à votre commission. Financer une maison de quartier, voire des associations, occupant des bâtiments communaux aurait permis de réduire significativement les dépenses de fonctionnement. Par exemple, la maison de quartier de Chailly, que votre commission a visité dernièrement, occupe un bâtiment construit par la ville de Lausanne.

D'une manière générale, la COFIN questionne la raison de proposer des locaux en mains de tiers pour les mettre à la disposition de la population. En général, il est financièrement plus avantageux de mettre à disposition des locaux communaux pour ce type de prestations. Enfin, il est probable que cette prestation dure sur le long terme. La COFIN n'a pas en sa possession le coût estimé de la construction du bâtiment, ce qui aurait permis d'évaluer le coût supplémentaire de cette opération, que représente le paiement d'un loyer à un tiers par rapport au coût de la mise à disposition d'un bâtiment communal. Ces éléments laissent la majorité de la COFIN douter de la pertinence de l'opération financière proposée par la Municipalité.

### **Le timing de ces dépenses tombe sur une année à risque**

En rappelant ses mises en garde biennuelles, la COFIN prend acte que ces dépenses seraient prévues lorsque les principaux facteurs négatifs feront sentir complètement leurs effets : RIE III, charges découlant des investissements engagés ces dernières années, les factures cantonales, etc. La COFIN invite les membres de la commission et du Conseil de relire ses rapports sur les comptes et les budgets de ces dernières années. 2019 est l'année à partir de laquelle ces facteurs négatifs pourraient se matérialiser. Il est encore difficile de mesurer leur ampleur aujourd'hui et la marge de manœuvre des autorités communales à ce moment-là. Le Conseil ne pourra que difficilement revenir en arrière en 2019, c'est-à-dire annuler la prestation de maison de quartier, si les finances communales se révéleront problématiques dans un scénario du pire.

### **Conclusion**

La COFIN a pris note des éléments financiers qui lui ont été transmis et délivre une réponse factuelle à la commission 31. En résumé, la COFIN souligne les éléments suivants :

- La COFIN constate que le coût annuel de cette maison des associations atteint CHF 0.5 mio ;
- Compte tenu du contexte budgétaire de ces prochaines années, accorder un tel montant pour cette prestation revient à faire un choix politique : cette dépense se fera à une période qui verra se réaliser une série de dépenses supplémentaires au budget de fonctionnement et sera réalisé aux dépens d'autres projets ;
- Enfin, la proposition de locaux propriétés de tiers alourdit les dépenses de cette prestation. Ce constat laisse la majorité de la COFIN douter de la pertinence de l'opération financière proposée par la Municipalité.

La commission des finances

Mesdames  
Géraldine LIMBORG  
Chiara MONTECCHIO

Chloé BESSE

Messieurs  
Xavier PAREDES  
Bastien CLERC  
Yves FELIX  
Frédéric TSCHUY  
André Francis CATTIN  
Jacky COLOMB  
Luciano DE GARRINI (président et rapporteur)

Jacques PITTET  
Yvan RYTZ  
Hans Rasmus NILSSON  
Pierre GIRARD  
Laurent MIEVILLE