

**Préavis N° 111/2018**

**Parcelle N° 1093 – Champ-Colin 8  
Mise en conformité / rénovation**

Demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 2'600'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité et de rénovation à réaliser sur la parcelle et le bâtiment.

---

Nyon, le 25 octobre 2018

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis n° 111 s'est réunie les 3 juillet, 13 septembre et pour finir le 18 octobre 2018.

**Présences à la séance du 3 juillet** : Florence Darbre Gubbins, Edyta Graf. Ainsi que MM. Pierre Girard, Patrick Buchs, Jonas Donnet, Christian Karcher, Ione Ramel et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

**Présences à la séance du 13 septembre** : Edyta Graf, Florence Darbre Gubbins. Ainsi que MM. Pierre Girard, Patrick Buchs, Christian Karcher, Ione Ramel et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

**Excusé** : Jonas Donnet.

**Présences à la séance du 18 octobre** : Edyta Graf, Florence Darbre Gubbins et Corinne Vioget (en remplacement de Christian Karcher). Ainsi que MM. Pierre Girard, Patrick Buchs, Ione Ramel, Jonas Donnet et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

**Excusé** : Jonas Donnet.

La commission tient à remercier M. le Municipal Claude Uldry, ainsi que le chef de service M. Patrik Troesch pour leurs précisions transmises durant la séance du 3.

Et M. Cornaz Architecte, Mme. Figueiredo direction travaux et assistante de M. Cornaz et M. Paccanide de la société Plastitech à l'occasion de la visite du 13 septembre.

**Contexte**

La parcelle N°1093 est de la propriété de la Commune de Nyon depuis le 31 mai 2016 (préavis N° 253/2016), la parcelle est occupée par une halle construite en deux temps entre 1975 et 2000.

Le fait que la Ville s'était décidée pour l'acquisition de cette parcelle est surtout lié au fait qu'elle jouxte plusieurs bâtiments communaux existant comme les Services Industriels, le Service de Défense Incendie et de Secours (SDIS) et le Dépôt des biens culturels. Des opportunités de développement d'un pôle sécuritaire ou pour contribuer au maintien des petites et moyennes entreprises (PME) à Nyon fait également partie des motivations émises par la Municipalité lors de l'achat de cette parcelle.

La halle qui occupe actuellement cette parcelle nécessite énormément de travaux pour être en conformité aux différentes lois sur l'énergie, du travail ou encore de l'incendie. Force est de constater que le bâtiment n'a subi aucun entretien depuis plusieurs décennies. Si la commune souhaite installer un nouveau locataire, elle doit mettre en conformité aussi bien le bâtiment que la parcelle en elle-même (pollution en hydrocarbure sur une partie de la surface).

### **Séance du 3 juillet.**

Durant la séance, la commission a reçu la confirmation qu'aucun entretien n'a été fait par l'ancien propriétaire de cette parcelle (entreprise de démolition Lude). La Municipalité en charge de l'achat de ce bien foncier (voir préavis N° 253/2015) ne pouvait raisonnablement l'ignorer.

Les travaux qui sont aujourd'hui à consentir étaient donc, en toute logique, prévisibles depuis 2015 au moment de l'acquisition du bien foncier. Les obligations liées au fait que la Ville doit être en conformité pour une exploitation de cette parcelle explique également les coûts annoncés dans ce préavis. De plus, la Municipalité a la certitude qu'il n'y aura pas d'autre projet dans les 10 à 15 années à venir à cet endroit.

La commission s'est interrogée pour comprendre comment la Municipalité de l'époque (2015) a continué de maintenir un locataire (société Plastitech) dans des locaux qui ne répondent à aucune norme et loi en vigueur. Il nous a été répondu que le locataire était déjà en place, et la Municipalité avait donc décidé d'accepter un renouvellement du contrat de bail, en avril 2017, au prétexte d'une mise en conformité du bâtiment à venir.

A noter que les déboires entre l'ancien propriétaire et la Commune qui ont duré plusieurs mois avec plusieurs rebondissements comme l'occupation de la parcelle par l'ancien propriétaire sans aucune autorisation, se sont finalement terminés au mois d'avril 2017.

Des questions autour des frais de dépollution (§3.2 et CFC 113) ont interpellé la commission. Il nous a été répondu que l'ensemble des travaux qui ont été réalisés par l'ancien propriétaire ont été faits sans mise à l'enquête. Malheureusement, la ville ayant acquis le bien, elle doit aujourd'hui en assumer toutes les responsabilités. Certes une participation financière de M. Lude à hauteur de CHF 150'000.- a été fixée, garantie par une cédule hypothécaire, et permettra de réduire d'autant la dépense pour la dépollution.

En ce qui concerne la participation de tiers (§3.3), la Municipalité confirme que, sur le principe, la société locataire (entreprise Plastitech) devrait participer aux frais. Ayant accepté une sous-location de Plastitech, certains travaux sont dès lors dévolus à ces sous-locataires. La Municipalité va négocier avec Plastitech pour obtenir une participation financière si le préavis est accepté.

A noter qu'une estimation des coûts pour une démolition de la halle (à plus ou moins 20%), y compris les coûts de dépollution du site et de désamiantage serait d'environ CHF 525'000.- hors frais d'étude engagés à ce jour.

La commission ne peut que souligner d'un certain manquement, voir négligence, de la Municipalité de l'époque pour l'achat de la parcelle. Elle trouve surprenant, et reste dubitative de lire dans le préavis 253/2015 que « *le bâtiment existant a été réalisé en 1976. Son état sanitaire laisse penser que des travaux **ne seront pas nécessaires à court terme (une expertise indépendante évalue son état de vétusté à 30%). Il n'y a, par conséquent, aucun frais de rénovation à prévoir pour la collectivité.*** » Ce que la visite du site le 13 septembre 2018 a très clairement démontré comme étant inexact.

### **Séance du 13 septembre.**

D'une manière générale, la commission ne peut que constater ce qu'elle doutait déjà lors de la précédente séance. La seule bonne nouvelle, et heureusement, concerne la partie ossature métallique du bâtiment qui semble être en conformité. Cette visite montre clairement qu'il est nécessaire de :

- Refaire entièrement toute l'installation électrique
- De reconstruire les mezzanines qui ont été réalisées avec des matériaux de récupération en tout genre durant plusieurs années (la charge statique n'est pas en conformité)
- Les façades en tôle sont en grande partie à remplacer, une partie même a été simplement découpée pour créer des accès pour de la ventilation ou encore des fenêtres
- Sur la toiture, il y a des trous et des infiltrations d'eau qui provoquent des dégâts à l'intérieur
- Les fenêtres qui ont été mises n'ont aucune isolation et sont « simplement » fixées contre les tôles de la bâtisse. Il en va de même pour certaines portes
- Les écoulements des installations sanitaires ont été raccordés sur le séparateur destiné pour les hydrocarbures
- Des cloisonnages sont nécessaires afin d'être en conformité en cas d'incendie
- Des éléments contenant de l'amiante devront d'être démontés puis transportés directement à l'usine de traitement
- Une dépollution (hydrocarbure) doit être faite sur des surfaces à l'intérieur du bâtiment, mais également à l'extérieur
- A noter qu'une citerne à mazout a été murée. A ce jour on n'a aucune idée si elle a été dégazée. En observant l'état du site, nous pouvons en douter très sérieusement
- Le réseau Sprinkler a été sectionné à plusieurs endroits et ne fonctionne plus.
- Il n'y a aucune isolation, elle devra donc être faite en fonction du préavis
- Une partie des surfaces au sol sera refaite avec un enrobé pour combler les nombreux trous.
  - Pour ce point, la commission a souhaité connaître le coût pour une remise en état complète de la surface du sol extérieur. Il est estimé à environ CHF 300'000.-
- Une grande partie de la clôture qui protège le site est faite en plaques de béton. Une partie penche dangereusement du côté de l'Impasse de Champ-Colin. Il va de même pour la clôture en béton située du côté des SIN... - *Liste non exhaustive.*

La commission a également demandé quels seraient les coûts pour une nouvelle construction. Une étude à +/-25% nous a été communiquée. Cette étude donne un investissement entre CHF 6'550'000.- à 11'500'000.- avec un rendement de loyer locatif annuel entre CHF 490'000.- à 900'000.-

Pour terminer, la société Plastitech a fait part à la commission de plusieurs événements ubuesques avec l'ancien propriétaire (démolition Lude). Avec 7 collaborateurs travaillant sur le site, Plastitech subit encore aujourd'hui des agissements totalement inacceptables de l'ancien propriétaire. La commission a décidé de traiter cette situation hors du présent préavis.

### **Séance du 18 octobre.**

A la suite de la séance du 13 septembre dernier, la commission a pris la décision de se revoir afin de débattre et de se déterminer sur l'ensemble des informations qui lui ont été transmises. Le hasard du calendrier a également fait que plusieurs membres de la commission siégeaient également dans la commission concernant le préavis 101/2018 « L'Hôtel de Police et pôle sécuritaire ». Ces commissaires ont partagé la demande de la commission 101 concernant l'avenir du service des ambulances, qui pourrait être mis sur la parcelle 1093.

Une demande formelle a été faite pour que la commission du présent préavis fasse une demande d'évaluation des coûts pour la mise en place d'un espace destiné au service des ambulances. Cette demande est motivée par une décision du Conseil communal qui fait suite au préavis 25/2016 (voir PV du Cc du 30 janvier 2017).

Le Conseil communal ayant décidé, et de citer le point 2 des décisions « *d'intégrer dans l'élaboration du projet la délimitation d'une surface de réserve qui permettrait, le cas échéant, l'implémentation du service des ambulances, pour autant que l'espace disponible total soit suffisant* ».

Les parcelles N°1424, N°1782 et N°1093 sont situées dans la zone destinée comme étant le lieu stratégique du pôle sécuritaire plébiscité à maintes reprises par la Municipalité (préavis 253/2015 et 25/2016). M. le Municipal Uldry a été sollicité pour communiquer une estimation des coûts afin d'octroyer une affectation suffisante sur la parcelle pour construire un bâtiment destiné aux ambulances. Tout en tenant compte du cahier des charges déjà en possession des services de M. le Municipal et d'un loyer abordable comme cela a été communiqué par le service des ambulances.

Le montant articulé par cette étude, avec une estimation de +/-25%, donne un coût de : CHF 3'900'000.- avec un revenu locatif net de CHF 250'000.- par an. A noter qu'une partie de la parcelle nécessaire pour éventuellement construire ce bâtiment devra également faire l'objet d'une modification de zone (actuellement en zone industrielle pour passer en zone d'utilité publique) ce qui n'est pas aux yeux de la commission un souci majeur (la Ville étant propriétaire de l'ensemble du périmètre).

Sur ce sujet, la commission estime que c'est à la Municipalité de proposer la solution la plus adéquate. C'est à la commission qui traite du préavis 101 (Hôtel de Police) de prendre en charge la problématique des ambulances et d'éventuellement ajouter un amendement afin de tenir compte de cette option.

Dans les différentes informations reçues par la commission, il est également à noter la volonté d'un privé de réaliser plusieurs bâtiments à Champ-Colin de type « *Industriel Business Park* ». Ce projet, relayé dans la presse, conforte encore plus la commission qu'il serait pertinent de revoir complètement le préavis.

Et pour compléter les différentes options, d'évaluer également la proposition de réaliser un DDP (droit distinct et permanent) comme le suggère le postulat du 2 mai 2018 intitulé « Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin) ».

## Conclusions

La commission est unanime de considérer que les enjeux d'un tel projet nécessitent une vision à plus long terme. La visite du site et les réponses transmises par la Municipalité confortent la nécessité de revoir et étudier d'une manière plus approfondie le projet et de tenir compte des intérêts pour la Ville. La commission comprend que cette situation est très embarrassante pour la Municipalité, mais de son point de vue, il n'en reste pas moins clair qu'il est difficile de justifier une telle dépense des deniers publics dans le seul but de permettre la remise aux normes pour continuer l'exploitation de cette halle.

Elle trouve également dommageable que les arguments mentionnés dans le préavis 253/2015 lors de l'achat de la parcelle, soit « *qu'aucun frais de rénovation sont à prévoir pour la collectivité* » s'avèrent totalement erronés.

La commission invite la Municipalité à revoir le préavis pour une nouvelle étude. Elle propose quelques pistes de réflexions, à savoir :

1. Étudier la construction d'un nouveau bâtiment. L'existant étant dans un état des plus déplorable.
2. Évaluer si une solution sous la forme d'un DDP, comme le demande le postulat « *Pour la création des ACC (Artisans de Champ-Colin)* » ne serait pas plus intéressante pour la Ville.
3. De prendre en compte la possibilité de consacrer une partie de la surface de la parcelle 1093 à la construction d'un bâtiment destiné au service des ambulances.

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

## Le Conseil communal de Nyon

**vu** le préavis N° 111/2018 concernant la demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 2'600'000.- TTC pour les travaux de mise en conformité et de rénovation à réaliser sur la parcelle N° 1093, sise à Champ-Colin 8,

**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. de renvoyer le préavis en Municipalité pour une nouvelle étude.

La Commission :  
Florence Darbre Gubbins  
Edyta Graf  
Corinne Vioget  
Pierre Girard  
Patrick Buchs  
Jonas Donnet  
Ione Ramel  
Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).