

Rapport N° 2024/153

Réunification des deux sites de la Bibliothèque de Nyon (Adultes et Jeunes publics) et de la Ludothèque à la Combe

Demande de crédit d'investissement de CHF 344'683.– TTC pour l'aménagement des nouveaux locaux

Demande d'un crédit de fonctionnement CHF 198'000.– pour la démolition du Pavillon de la Ludothèque et le réaménagement du terrain

Nyon, le 11 juillet 2024

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission, en charge de l'étude du préavis cité en titre et du présent rapport, s'est réunie le lundi 8 juillet 2024 à 19h30, Salle de conférence N°1, Ferme du Manoir à Nyon, en présence de Monsieur Alexandre Démétriadès, Municipal en charge du Service de la culture (CULT), Sports, manifestations et maintenance (SMM), de Monsieur Claude Uldry, Municipal en charge du Service d'architecture (SDA) et du Service des finances (FIN) et de Madame Myriam Kridi, Cheffe du Service de la Culture.

Cette commission les remercie pour leur disponibilité, leurs explications concrètes et détaillées et les réponses aux questions que chaque commissaire a eu l'opportunité de poser.

Elle était composée de Mesdames Marie Caliri, Nathalie Etter, Ilithya Gennai, Anja Imobersteg, Jeanne Kamber et de Messieurs Robert Jenefsky, Olivier Monge (président et rapporteur), Sacha Soldini, Julien Urfer. Taïna Pieren était excusée.

Préambule

Le départ de l'école Moser de ses locaux de la Combe offre une opportunité rare à la Ville d'en louer une partie pour y ancrer son projet de très longue date concernant la réunification des deux bibliothèques, en y incluant la ludothèque.

Contexte

La bibliothèque est en lien avec le Service de la Culture et la ludothèque avec le Service de la Cohésion sociale.

Pour rappel, le rôle de la bibliothèque c'est :

- 140'000 prêts de document sur l'année
- 60'000 entrées
- 32'000 documents
- 4'360 usagers actifs

Elle constitue un lieu de lecture, offrant atelier numérique pour les seniors, espace gaming, espace accès informatique, espace de relaxation, de médiation culturelle, de conférences, d'atelier d'animation et de travail collectif, de partenariat avec le tissu associatif.

Présentation

En raison du redimensionnement du projet Perdtemps, la perspective d'avenir quant au projet de construction d'une médiathèque à Nyon (réunification incluant la ludothèque) s'est reportée sur le Pôle Gare et Martinet, mais avec des perspectives lointaines de 2034.

Or la grosse contrariété Perdtemps s'est transformée en grosse opportunité avec le départ de l'école Moser sur la commune de Grens.

La ludothèque sera au rez inférieur, où se trouve la bibliothèque des jeunes, le rez supérieur accueillera les bureaux et le rez-de-chaussée, les deux bibliothèques avec respectivement 280 m², 70 m² et 845 m².

D'importants travaux de transformation estimés à CHF 700'000.- auront éventuellement une répercussion sur le loyer, mais un prix de CHF 280.-/m² reste raisonnable.

Aménagement, déménagement, réseau informatique, matériel de nettoyage et signalétique représentent un coût d'investissement de CHF 344'683.-. Le mobilier des locaux actuels sera conservé.

Il est prévu de démolir le pavillon de la ludothèque actuelle, installée dans une structure provisoire qui dure depuis très longtemps. Ce lieu peu convivial donnera place à un réaménagement simple, en attendant le projet paysager plus global de Perdtemps. Il subsistera un petit local de stockage pour la pétanque.

Moyennant de petits travaux d'entretien, la Maison Richard offre des perspectives de recettes de location.

L'intérêt de la réunification, c'est de permettre de passer de 850 à 1300 m². Cette nette amélioration sera au bénéfice de l'accueil, de la diversification de l'offre, des espaces de médiation et d'ateliers, du concept d'open library, du projet emprunte ta bibliothèque, de l'espace café. Exploiter ainsi le potentiel du lieu en fera ce que l'on appelle un tiers-lieu.

D'autre part, un autre intérêt consiste en la mutualisation des ressources et l'extension des heures d'ouverture (voir préavis).

Enfin, un troisième intérêt est l'absorption de la hausse de fréquentation et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les seniors, les poussettes, ...

Cette offre en plein centre-ville est accessible à pied, en bus, à vélo, ou en auto avec le parking en dessous. Elle joue un rôle actif dans l'inclusion sociale de tous les publics.

La réunification des deux sites de la bibliothèque de Nyon et de la ludothèque représente quant à elle une charge de CHF 344'162.-/an (intérêts, amortissement des investissements et nettoyage compris sans souci d'entretien du bâtiment).

Le projet de Médiathèque à Perdtemps était évalué à MCHF 7.5 avec un amortissement sur 30 ans, cela représente une charge de fonctionnement d'environ CHF 490'000.- par an (intérêts, amortissement des investissements et nettoyage compris ; entretien du bâtiment non compris).

Le Service architecture ne s'immisce pas dans les bâtiments privés. Il n'intervient ni comme architecte, ni comme maître d'œuvre. Tout au plus il apporte une expertise.

Un cahier des charges a été donné à la régie et le volume des travaux voit son montant estimé à CHF 700'000.- HT de travaux purs, montant largement suffisant.

Le loyer au m²/an de CHF 280.- tel que la négociation en cours le donne est raisonnable. Sur celui-ci, juste par vue de l'esprit, l'impact par tranche de CHF 100'000.- de travaux supplémentaire, serait de CHF 5.- par m²/an, les charges étant lissées sur 20 ans. Par exemple CHF 285.- si le montant des travaux était de KCHF 800.- au lieu de KCHF 700.-, soit en gros CHF 5000.- sur le loyer annuel.

Le coût net d'exploitation de CHF 344'162.- vu ci-dessus sera mis en regard de la location de la Maison Richard. La typologie du bâtiment conviendrait parfaitement à un locataire potentiel pour tout ou partie de ce bâtiment. Les discussions sont en cours avec l'espoir d'aboutir rapidement.

En ce qui concerne la démolition du bâtiment Marchandise 2, ludothèque, la soumission est rentrée entre l'impression du préavis et la séance de commission.

Le montant se trouve finalement à hauteur de CHF 155'000.- (soumission rentrée) et non pas de CHF 198'000.- estimés en fonction des m³ et des normes SIA.

Si le Conseil accepte la démolition, soit le montant des conclusions du préavis n'est pas utilisé intégralement, soit le solde pourrait permettre de mettre un mini container pour les boulistes si besoin ou de réaliser un réaménagement engazonné un peu plus spécifique de l'espace libéré.

La Municipalité n'a pas exclu un projet dans le futur, mais l'opportunité présentée dans ce préavis remet en question un projet Martinet conçu de A à Z.

Nous avons là un beau potentiel pour les vingt prochaines années. D'ailleurs que sera une médiathèque dans trente ans ?!

Discussion

Démolition du pavillon de la ludothèque

La question est posée dans le cadre des futurs aménagements de Perdtemps où ce n'est pas urgent de démolir. *Serait-il envisageable de l'affecter à une autre association ou il y a-t-il un impératif de démolition ?*

Côté Municipalité, la volonté est de ne pas louer à un autre acteur vu l'état du bâtiment, véritable gouffre énergétique. De plus, d'une manière générale, si on met quelqu'un quelque part, l'enjeu est de lui attribuer un nouveau lieu avant de démolir, car cela aura engendré de nouveaux droits et c'est problématique. Et avec quels critères d'attribution le choix se ferait-il ? D'innombrables demandes provenant des milieux sportif ou culturel se feront jour.

La latitude de démolition doit être préservée en vue du projet Perdtemps.

Si la démolition devait être refusée, ce pavillon serait attribué à des services communaux mais en aucun cas à une association. Ne serait-ce qu'avec des radiateurs à gaz et aucune isolation, ce serait contraire à la nouvelle loi sur l'énergie en 2025. Or les rénovations sont mises en priorité sur les bâtiments qui le méritent.

La responsabilité de l'exploitation du bâtiment incombe à la commune. Le changement d'affectation implique une mise à l'enquête et en finalité, une remise aux normes actuelles énergétiques, sécuritaires et environnementales, même pour une affectation provisoire. Il faudra revoir toute la partie énergétique, électricité, amiante, etc... et dans le cas présent, remettre le bâtiment à des normes, mêmes minimales, est irréaliste.

Le cas de « La Manivelle » est évoqué car pour se développer, l'affectation temporaire de ce bâtiment pourrait les aider en en faisant un lieu de dépôt, d'accueil de public et d'atelier de réparation.

Mieux vaudrait démolir et mettre 2-3 containers qui seraient aux normes en fonction de ce qu'ils feront dedans. Et ces containers pourraient aussi être placés ailleurs... différentes solutions sont évoquées lors de cette commission.

La Commission est enthousiaste à propos du regroupement des deux bibliothèques et de la ludothèque sur le site de La Combe. Ce projet attendu depuis longtemps présente une accessibilité et une fonctionnalité parfaites pour un coût raisonnable et sans souci d'entretien de bâtiment.

Une visite sur place avait été questionnée, mais elle serait non pertinente car l'espace est cloisonné en salles de classe. Du coup il est impossible de se projeter visuellement dans ce que cela sera réellement. Des photos et un plan ont circulé lors de la séance à satisfaction de l'ensemble des commissaires.

Conclusion

Les locaux de l'Ecole Moser sont libérés et c'est là l'opportunité de réunir les deux bibliothèques et la ludothèque dans un endroit très intéressant puisque la première idée de construire une médiathèque à Perdtemps a dû être abandonnée vu le redimensionnement du projet. Cette grosse contrariété Perdtemps s'est transformée en grosse opportunité avec ce projet fonctionnel à coût raisonnable et sans contrainte d'entretien de bâtiment. Une partie des investissements sont pris en charge par la régie, les frais pour la commune ne concernant que l'aménagement des locaux.

Les avantages de la réunification sont d'améliorer nettement la surface à disposition au bénéfice des prestations telles que l'accueil, la diversification de l'offre, les espaces de médiation et d'ateliers, la mutualisation des ressources et des espaces, l'extension des heures d'ouverture, et l'absorption de la hausse de fréquentation tout en permettant l'accessibilité parfaite pour les personnes à mobilité réduite ou difficile.

Cette offre en plein centre-ville joue un rôle actif dans l'inclusion sociale de tous les publics en constituant un lieu de rencontre et d'échange en adéquation avec l'époque, un tiers-lieu.

La disparition du pavillon de la ludothèque rend possible un début d'aménagement et de végétalisation de la place Perdtemps.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2024/153 concernant la Réunionification des deux sites de la Bibliothèque de Nyon (Adultes et Jeunes publics) et de la Ludothèque à la Combe,

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'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 344'863.– TTC pour financer les déménagements des deux sites de la Bibliothèque de Nyon et de la Ludothèque et les aménagements intérieurs et extérieurs des locaux de la Combe, la signalétique et l'achat de matériel d'entretien adéquat ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 10 ans ;
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à la démolition du bâtiment ECA 2234 situé à la rue des Marchandises 2 ;
4. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 198'000.– TTC pour financer la démolition du bâtiment ECA 2234 et le réaménagement du terrain ;
5. de prendre acte que la Municipalité inscrira, dès l'année d'ouverture du site de la Combe, un montant annuel de CHF 292'800.– au budget de fonctionnement du Service de culture pour le loyer et les charges locatives ;
6. de prendre acte que la Municipalité inscrira, dès l'année d'ouverture du site de la Combe, un montant annuel de CHF 8'000.– au budget de fonctionnement du Service des sports, manifestations et maintenance pour l'entretien du site ;
7. de prendre acte que la Municipalité inscrira, dès l'année d'ouverture du site de la Combe, un montant annuel de CHF 2'000.– au budget de fonctionnement du Service de l'environnement pour l'entretien de la végétation de la terrasse du rez ;
8. de prendre acte que les différents soutiens financiers issus de la recherche de fonds de la Ludothèque viendront réduire les coûts d'investissements correspondant aux aménagements de ladite Ludothèque et des espaces communs (au ratio correspondant).

La Commission

Mesdames
Caliri Marie
Etter Nathalie
Gennai Ilithya
Imobersteg Anja
Kamber Jeanne
Pieren Taïna

Messieurs
Jenefsky Robert
Monge Olivier (président et rapporteur)
Soldini Sacha
Urfer Julien