

# **PRÉAVIS N° 2022/43**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

### **Locaux communaux de la place du Château**

Demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 2'258'100.- TTC pour le réaménagement des locaux communaux de la place du Château 1, 3, 5, 10 et de la Ferme du Manoir

**Délégué municipal : M. Claude Uldry**

#### **1<sup>re</sup> séance de la commission**

Date	Mardi 17 mai 2022 à 19h30
Lieu	Salle des Maquettes, place du Château 3, 3 <sup>e</sup> étage

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

En mars 2023, Police Nyon Région (PNR) déménagera dans ses nouveaux locaux à Champ-Colin et libèrera ainsi trois étages dans l'immeuble de la place du Château 10, d'une surface totale d'environ 780 m<sup>2</sup>. Cette occasion offre à la Municipalité une nouvelle opportunité de valoriser l'ensemble des espaces à sa disposition. Ce projet est également placé dans le contexte des aménagements de la place du Château, partie intégrante du plan d'action « Cœur de Ville ».

L'un des objectifs de la Municipalité est d'offrir aux services communaux de bonnes conditions de travail car, depuis les derniers travaux de réaménagement de 2009-2011, les besoins en place de travail de certains services ont évolué, nécessitant l'attribution de nouvelles surfaces de bureaux. De plus, ce projet permet de participer à l'animation du centre-ville avec la création de nouvelles surfaces commerciales au rez-de-chaussée des immeubles communaux de la place du Château.

La Municipalité soumet au Conseil communal le présent préavis pour une demande de crédit d'études et de réalisation.

## **2. Description du projet**

---

### **2.1. Hypothèses et contraintes**

- Le déménagement de la PNR devrait intervenir en mars 2023 et permettre ainsi le réaménagement des locaux communaux de la place du Château, sous réserve de l'octroi du crédit d'études et de réalisation par le Conseil communal.
- Tous les services concernés par le réaménagement des locaux communaux resteront ouverts et opérationnels durant toute la durée des travaux. Un étapage sera mis en place et permettra d'intervenir dans un premier temps sur les espaces laissés vacants par la PNR. Le déplacement des services n'interviendra qu'une fois leurs nouveaux locaux finalisés. Ainsi un seul déménagement sera réalisé à la fois.
- Tous les moyens nécessaires seront mis en œuvre pour minimiser au maximum les nuisances et les éventuelles gênes occasionnées durant ces travaux. Une attention toute particulière sera portée pour garantir un accueil de qualité au public et un cadre de travail adéquat aux différents collaborateurs durant toute la durée du chantier.
- La Ferme du Manoir comprendra uniquement des salles de conférence.
- La création de nouveaux locaux commerciaux à la place du Château 1 et 10 contribuera à dynamiser la vie de ce lieu ainsi qu'à animer le centre-ville. L'exploitation du Grand Caveau du Château comme établissement public a été rendue possible grâce à la concrétisation du préavis N° 197/2020 et y participe d'ores et déjà.
- Le projet tient compte des besoins des différents services de la place du Château et permet d'offrir à ceux-ci un espace de travail en adéquation avec leurs tâches actuelles. Le réaménagement des locaux communaux concerne les services suivants : Administration générale (SAG), Architecture (SDA), Culture (CULT), Finances (FIN), Ressources humaines (RH), Sports, manifestations et maintenance (SMM), Territoire (SDT), Police Nyon Région (PNR).

- Le projet de réalisation d'un établissement public de type café/bar dans l'actuelle salle de la Bretèche tiendra compte de la valeur historique de ce bâtiment classé en note 1 au recensement patrimonial. Le Service cantonal des monuments historiques a été consulté à ce sujet.
- Des interventions minimales seront entreprises dans les locaux déjà rénovés en 2009. Par souci de cohérence, les matérialités des revêtements intérieurs de ces locaux seront reproduites.

## **2.2. Principes d'amélioration pour les services**

Comme évoqué précédemment, le dernier projet d'envergure de réaménagement des locaux communaux de la place du Château remonte à plus de 10 ans. Les pratiques, les méthodes de travail et les effectifs des services occupant ces espaces ont dès lors grandement évolué.

Par le biais d'un ou plusieurs entretiens avec les services concernés, tous les nouveaux besoins ont été pris en considération et ont abouti à l'établissement de fiches des besoins qui déterminent notamment le nombre de places de travail et les surfaces nécessaires à ces services. Ces fiches ont permis le développement de ce projet dans le détail.

Ces entretiens ont été complétés par un sondage sur l'utilisation des salles de conférence de la place du Château. Il en ressort notamment la nécessité d'offrir davantage de salles de conférence à usage interne et externe. Celles aménagées au sein même des services sont à considérer comme étant des surfaces de réserve pour l'éventuelle augmentation future du nombre de places de travail.

Il est à noter, pour l'instant, que tous les services demandent des places de travail attribuées à chaque collaborateur-riche, ceci indépendamment du taux d'activité de ces dernier-ère-s et des possibilités de télétravail offertes récemment par la Municipalité. Compte tenu de l'évolution attendue des pratiques de travail dans les prochaines années, le nombre de places de travail prévu aujourd'hui offre un potentiel de réserve pour l'accueil de nouveaux-elles collaborateur-riche-s.

## **2.3. Principes d'amélioration d'accueil pour le public**

Les principes d'accueil du public adoptés lors de la rénovation de 2009 à 2011 seront repris durant les travaux énoncés dans ce préavis.

Pour mémoire, ces principes sont les suivants :

- La Commune accueille le public dans des espaces conviviaux, sobres et clairs ;
- La signalétique intérieure et extérieure permet au public de s'orienter facilement ;
- Les aménagements intérieurs invitent le public à entrer dans les services qui lui sont ouverts (par exemple : transparence, etc.) ;
- Dans tous les services où la consultation de documents (plans ou autres) est utile, un espace prévu à cet effet sera aménagé ;
- La confidentialité est assurée pour tous les entretiens qui l'exigent ;
- Dans les lieux où une attente est prévisible, des espaces permettent aux visiteurs de patienter dans des conditions agréables (places assises, lecture, etc.).

Pour des raisons d'efficience, la configuration du guichet d'accueil principal à l'entrée de la place du Château 3 sera entièrement revue. Un nouveau guichet d'accueil sera réalisé dans l'élément en menuiserie (bibliothèque) séparant actuellement le SAG de la réception générale. Cet élément permettra de continuer à fournir rapidement au public des informations simples et d'aiguiller les visiteurs vers les services adéquats.

Cette nouvelle répartition libèrera également l'espace actuellement occupé par le comptoir de la réception générale. A la place, il sera utilisé en tant que salle d'attente dans laquelle les visiteurs patienteront dans des conditions agréables. Ils n'attendront plus dans le couloir, procédé ne respectant pas les normes de sécurité, ni dans la zone des guichets du contrôle des habitants comme c'est le cas actuellement.

Le système de tickets de passage avec écran sera conservé et installé directement dans la future salle d'attente. Ainsi seules les personnes aux guichets seront présentes dans cet espace, ce qui améliorera grandement la confidentialité des échanges qui y sont réalisés.

## **2.4. Animation de l'espace public**

L'animation de l'espace public est incluse dans le contexte du futur aménagement de la place du Château, partie intégrante du plan d'action « Cœur de Ville ». La création de nouveaux établissements publics au rez-de-chaussée des immeubles de la place du Château 1 et 10 contribuera grandement à l'attractivité du lieu tout au long de l'année, et à la vitalité de la place du Château.

## **2.5. Projet**

Ce projet répond tant aux besoins exprimés par les services qu'à la valorisation des surfaces disponibles laissées vacantes par le déménagement de la PNR. Il permet d'une part d'offrir aux services communaux de bonnes conditions de travail et d'autre part de renforcer le dynamisme du centre-ville avec la création de nouvelles surfaces commerciales.

## **2.6. Descriptif des travaux**

### **Place du Château 1**

- La salle de la Bretèche sera transformée en établissement public de type café/bar avec une offre de restauration légère, selon le concept proposé par l'exploitant qui sera retenu. Il contribuera à l'animation de la place du Château, notamment grâce à l'installation d'une terrasse devant la fontaine durant la belle saison. Ce nouvel établissement offrira également aux collaborateurs une nouvelle possibilité de se restaurer. Un projet de réaménagement de ce local a été élaboré et chiffré pour l'aménagement de cette surface et présenté de manière distincte dans ce préavis. La réalisation de ces travaux fera l'objet d'un préavis complémentaire. L'absence de cette salle de conférence sera compensée par la création de nouvelles à la Ferme du Manoir.
- La salle de formation informatique sera transformée en une salle de réunion mise à disposition des différentes partis politiques. Les formations numériques auront lieu dans les différentes salles de conférence de la Ferme du Manoir dont les équipements informatiques (sono, audio, méthode de réservation, etc.) seront adaptés aux nouveaux besoins.

### **Place du Château 3**

- Le sous-sol, hormis le local de chaufferie et le local serveur, sera attribué au futur établissement public de la place du Château 1 comme espaces techniques (sanitaires, stockage, etc.).
- Le local serveur sera maintenu à son emplacement et son accès sera déplacé dans le local de la chaufferie afin de permettre une dissociation des affectations (partie administrative et publique).
- La réception générale sera modifiée pour offrir plus d'espace et de meilleures conditions d'attente au public comme mentionné au chapitre 2.3 « Principes d'amélioration d'accueil

pour le public ». Le comptoir actuel sera remplacé par un nouveau guichet aménagé dans l'élément en menuiserie (bibliothèque) séparant actuellement le SAG de cet espace. De plus, le système de tickets de passage avec écran sera déplacé dans cette zone. De ce fait, le public et les visiteurs seront amenés à se rendre aux guichets du contrôle des habitants dès leur tour de passage annoncé. Ainsi seules les personnes aux guichets seront présentes dans cet espace permettant d'améliorer grandement la confidentialité des échanges qui y sont réalisés.

- Les guichets du contrôle des habitants seront équipés d'éléments de séparation acoustique afin de garantir une plus grande confidentialité entre les échanges.
- Le Service des ressources humaines s'installera au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble de la place du Château 10. L'espace libéré sera intégralement mis à disposition de la Municipalité. Il comprendra la création d'une nouvelle salle municipale, un espace pouvant accueillir six bureaux, une zone d'attente pour l'accueil de personnes externes ainsi qu'un espace insonorisé pouvant être utilisé comme espace d'échanges.
- Le bureau sis au 3<sup>e</sup> étage sera restitué et utilisé comme salle de réunion complémentaire pour la Municipalité.

### **Place du Château 5**

- Le Service des sports, manifestations et maintenance s'installera au rez-de-chaussée de l'immeuble de la place du Château 10, ainsi que dans une partie du sous-sol. L'espace libéré sera affecté à un guichet pour la PNR.
- Les façades Nord et Sud recevront un traitement de surface avec la réalisation d'une nouvelle pellicule, la reprise des molasses endommagées, la peinture des garde-corps en serrurerie et des menuiseries, des réparations ponctuelles ainsi que diverses interventions légères seront réalisées sur la toiture.

### **Place du Château 10**

- Des vestiaires, des douches, des casiers et un sanitaire seront aménagés au sous-sol à l'attention de tous les collaborateurs de la Ville.
- Un espace de stockage sera mis à disposition du SAG, de FIN et de SMM. Les compactus actuellement présents au sous-sol de l'immeuble de la place du Château 3 seront entreposés dans cet espace.
- Une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol (côté lac) sera mise en location pour un établissement de type restaurant. Comme pour la place du Château 1, la réalisation d'un projet annexe pour l'aménagement de cet espace est annoncée dans le présent préavis. Les travaux d'aménagement de l'espace pourront être réalisés en parallèle et feront l'objet d'un préavis complémentaire. La présence de ce futur établissement contribuera également à la revitalisation de la place. L'agrandissement de cet espace par la suppression des arcades a été intégré dans le projet.
- Le Service des sports, manifestations et maintenance, actuellement à l'étroit, occupera l'autre partie du rez-de-chaussée et du sous-sol (côté Jura). Le guichet actuel de la PNR sera adapté aux besoins du service et permettra un accueil de qualité du public. De plus, le garage sera également attribué à ce service et réaménagé en espace de bureau. Quant au monte-charge, il sera maintenu et facilitera le stockage de matériel divers au sous-sol du bâtiment.
- L'actuel escalier donnant accès aux étages supérieurs sera supprimé et remplacé par un nouvel escalier qui dissociera ainsi la partie commerciale de celle administrative.

- Le Service d'architecture occupera le 1<sup>er</sup> étage libéré à la suite du départ de la PNR. En effet, la création du secteur Energie nécessite la mise à disposition de surfaces supplémentaires. Le guichet actuel de la PNR sera conservé en tant que Guichet Energie et adapté afin d'accueillir et d'échanger avec les Nyonnais-aises.
- Au 2<sup>e</sup> étage, les espaces seront réorganisés de manière à permettre une circulation interne sans passer par l'espace de circulation commun. A noter que le SIT a pu intégrer ce service à la fin 2021.
- Le Service des ressources humaines prendra place au 3<sup>e</sup> étage, laissé vacant par le déménagement du SDA, ce qui lui permettra d'aménager des bureaux individuels nécessaires aux échanges confidentiels avec les employé-e-s. Une grande salle de conférence à l'attention de ce service et du SDT sera également réalisée à ce niveau. L'accès se fera depuis le palier pour éviter au SDT d'entrer aux RH pour y accéder. Cet espace sera également mis à disposition et équipé pour l'allaitement.

### **Ferme du Manoir**

- La salle de conférence N° 3 sera transformée en espace de coworking. Cela permettra aux collaborateur-riche-s de travailler, de se rencontrer et de réaliser différentes séances informelles dans un espace « cosy » propice aux échanges.
- Le déplacement des bureaux des Municipaux à la place du Château 3 permet de réattribuer ces espaces en salle de conférence. La Ferme du Manoir, qui comprendra quatre salles de conférence et un espace de coworking, deviendra ainsi un espace dédié à la tenue de séances.
- Une attention particulière sera portée aux équipements informatiques (audio, visio, méthode de réservation, etc.) de chacune des salles de conférence.

## **2.7. Descriptif technique**

### CFC 1 – Travaux préparatoires

- Relevés, sondages et étude ;
- Démolition de galandages, éléments de menuiserie, faux plafonds et sols ;
- Mise en place d'une signalétique provisoire (pl. du Château 3).

### CFC 2 – Bâtiment

- Montage d'un échafaudage de façades (pl. du Château 5) ;
- Ouvertures ou obturations de murs porteurs et réfection de chapes ;
- Nettoyage, rhabillage et peinture minérale des façades (pl. du Château 10) ;
- Equipement en prises, interrupteurs et connexion internet ;
- Déplacement de certains radiateurs ;
- Construction en plâtre de cloisons légères, faux plafonds et doublages ;
- Construction de portes et doublages en menuiserie ;
- Construction d'un guichet d'accueil dans la paroi en menuiserie au rez-de-chaussée (pl. du Château 3) ;
- Mise en passe des services concernés ;
- Pose de revêtement et réfection de sols en linoléum, en carrelage ou en bois ;
- Adaptation et réfection de parois et faux plafonds lumineux à l'accueil (pl. du Château 3) ;
- Préparation des supports et peinture des surfaces intérieures ;

## **NYON · PRÉAVIS N° 2022/43 AU CONSEIL COMMUNAL**

- Nettoyage des locaux en fin de chantier ;
- Honoraires de l'architecte et des ingénieurs pour le CFC 2.

### CFC 3 – Equipements d'exploitation

- Installation de nouveaux composants informatiques dans les salles de conférence ;
- Honoraires de l'architecte pour le CFC 3.

### CFC 5 – Frais secondaires

- Frais d'autorisations et taxes, de documentation, de présentation, de reproductions et d'assurances.

### CFC 6 – Divers et imprévus

- Montant de réserve correspondant à environ 15% du montant des travaux des CFC 1, 2, 3, 5 et 9.

### CFC 9 – Mobilier

- Fourniture de nouveaux mobiliers pour aménager les nouveaux espaces de la Municipalité, les nouvelles salles de conférence, et pour compléter le mobilier existant réutilisé, ainsi que pour de nouveaux EPT ;
- Démontage, déménagement et remontage du mobilier lors des étapes de travaux ;
- Fourniture de luminaires sur pied pour les nouveaux postes de travail ;
- Mise en place d'une signalétique définitive relative au déplacement de certains services ;
- Honoraires de l'architecte pour le CFC 9.

## **2.8. Calendrier**

Le calendrier du projet est le suivant :

- |                                                               |                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| – Dépôt du préavis au Conseil communal                        | 2 mai 2022                |
| – Octroi probable du crédit                                   | 27 juin 2022              |
| – Etudes (projet d'ouvrage, appels d'offres et autorisations) | Juillet 2022 - mars 2023  |
| – Réalisation                                                 | Mars 2023 - décembre 2023 |
| – Fin des travaux                                             | Janvier 2024              |

### **Principe des étapes de réalisation**

La réalisation du projet se déroulera par étapes, selon le principe suivant :

#### Etape 1

- Déménagement de la PNR à Champ-Colin dans leur nouveau bâtiment ;
- Travaux dans les locaux laissés libres par la PNR au sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble de la place du Château 10 ;
- Emménagement des services SMM et SDA dans leurs nouveaux locaux ;
- Mise à disposition de la surface commerciale au sous-sol et au rez-de-chaussée de l'immeuble de la place du Château 10 ;
- Emménagement de la PNR dans les locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble de la place du Château 5 après quelques travaux de rafraîchissement intérieurs.

Etape 2

- Transformation du sous-sol de l'immeuble de la place du Château 3 pour les besoins du commerce prévu à la salle de la Bretèche ;
- Travaux et emménagement des RH au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble de la place du Château 10.

Etape 3

- Travaux et aménagement de la salle de la Municipalité et des bureaux des Municipaux au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble de la place du Château 3.

Etape 4

- Aménagement des salles de conférence dans les locaux laissés libres par la Municipalité et de l'espace de coworking à la Ferme du Manoir.

Etape 5

- Mise à disposition de la surface commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble de la place du Château 1 (salle de la Bretèche).

Travaux indépendants des étapes

- Réalisation de l'extension de l'espace d'attente pour le contrôle des habitants au rez-de-chaussée de l'immeuble de la place du Château 3, y compris l'adaptation du guichet d'accueil du SAG ;
- Réfection des façades de l'immeuble de la place du Château 5.

Travaux en lien avec le projet, mais hors préavis

- Connexion des deux espaces de bureaux du SDT au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble de la place du Château 10 (inclus dans le préavis N° 216/2020 du crédit-cadre 2021-2022).

### **3. Incidences financières**

---

#### **3.1. Coût des travaux - réaménagement des locaux communaux de la place du Château**

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montants des travaux (CHF)</i>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>201'300</b>
110	Déblaiement, préparation du terrain	115'200
120	Protections, aménagements provisoires	8'700
130	Installations de chantier en commun	30'200
190	Honoraires	47'200
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>1'319'100</b>
210	Gros œuvre 1	216'700
220	Gros œuvre 2	105'600
230	Installations électriques	54'400
240	Installations CVC, automatismes du bâtiment	40'500
250	Installations sanitaires	74'400
270	Aménagements intérieurs 1	217'300
280	Aménagements intérieurs 2	380'200
290	Honoraires	230'000



<b>3</b>	<b>Equipement d'exploitation</b>	<b>240'700</b>
330	Installations informatiques	109'600
370	Aménagements intérieurs 1	99'700
390	Honoraires	31'400
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>21'700</b>
510	Autorisations, taxes	7'500
520	Documentation et présentation	4'100
530	Assurances	4'500
560	Frais secondaires divers	4'400
590	Comptes d'attente pour honoraires	1'200
<b>6</b>	<b>Divers et imprévus</b>	<b>294'600</b>
600	Divers et imprévus (env. 15% du CFC 1, 2, 3, 5 et 9)	294'600
<b>9</b>	<b>Ameublement</b>	<b>180'700</b>
900	Mobilier	120'300
920	Luminaires	5'800
910	Déménagement	31'000
990	Honoraires	23'600
<b>1 à 9</b>	<b>Coût total (TVA 7.7% incluse)</b>	<b>2'258'100</b>

Cette demande de crédit est établie à 90% sur la base d'un chiffrage détaillé réalisé auprès d'un bureau d'architecte (mandat externe), d'appels d'offres, de devis-cadres et d'estimations détaillées.

### **3.2. Coût d'exploitation**

Comme susmentionné, un projet complémentaire pour l'aménagement des surfaces commerciales de la place du Château 1 et 10 a été élaboré. Il a été réalisé en tenant compte des apports d'une analyse de Gastroconsult SA pour valider la faisabilité et la pertinence des deux types d'établissements publics envisagés pour ces surfaces. A savoir, un café/bar pour la place du Château 1 et un restaurant pour la place du Château 10.

L'étude approfondie réalisée par Gastroconsult SA conforte et valide la pertinence commerciale du type d'exploitation retenu pour ces deux locaux. Elle permet également d'identifier les investissements et le rendement pouvant être envisagés pour ces surfaces. Ainsi, ce rapport préconise de réaliser et de mettre à disposition tous les aménagements et équipements permettant une exploitation immédiate par les futurs exploitants. La mise en location d'un local entièrement équipé permet à la Ville de Nyon de choisir le futur exploitant sur la base de la qualité de son concept, et non uniquement sur sa capacité financière. Compte tenu également de la sensibilité patrimoniale du site, cette démarche permet une gestion simplifiée des éléments constituant cet espace et de garder le contrôle de l'aspect esthétique de l'établissement dans sa totalité.

L'avant-projet de café/bar réalisé à la place du Château 1 offre un grand espace libre de tout cloisonnement qui permet d'accueillir environ 30 places assises, un comptoir assurant le rôle de bar et tous les éléments nécessaires à la petite restauration. Les baies vitrées sont conservées et mettent en valeur le lien direct avec la place du Château. Les équipements techniques tels que

le local de stockage, le vestiaire du personnel et les sanitaires prennent place au sous-sol. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est assurée par un monte-escalier. De plus, en accord avec le projet « Cœur de Ville », l'aménagement d'une terrasse d'environ 30 places est prévu à la belle saison.

L'avant-projet du restaurant de la place du Château 10 comporte au rez-de-chaussée l'aménagement d'une salle ouverte se prolongeant sous les arcades et pouvant accueillir environ 60 personnes. Cet espace est structuré en son centre par un bar visible depuis l'entrée côté place du Château. La cuisine, située à l'arrière de la salle de restauration, bénéficie d'un accès indépendant depuis la courette se trouvant du côté Sud du bâtiment. Les espaces techniques, de stockage, de préparation et la chambre froide prennent place au sous-sol. De plus, en accord avec le projet « Cœur de Ville », l'aménagement d'une terrasse est également prévu à la belle saison.

La réalisation de ces deux aménagements a fait l'objet d'un chiffrage par le mandataire externe et s'élève à environ CHF 1'456'500.- TTC. Ce coût comprend l'aménagement complet des deux établissements avec l'ensemble des équipements techniques (chambre froide, ventilation mécanique, cuisine professionnelle, etc.), divers aménagements intérieurs (sanitaires, mobilier, luminaires, etc.) et les honoraires d'architecte et mandataires spécialisés.

Néanmoins, des réflexions complémentaires doivent encore être menées par la Municipalité afin de déterminer le niveau exact d'équipement qui doit être prévu pour ces locaux, et donc d'affiner le chiffrage. De ce fait, la demande de crédit pour l'équipement de ces futurs locaux commerciaux fera l'objet d'un préavis. L'aménagement des locaux déterminera également le montant des loyers proposé aux futurs exploitants de ces deux établissements.

A noter qu'il est envisagé que Gastroconsult SA accompagne la Ville de Nyon lors de la phase de recherche d'exploitants et de mise en location de ces espaces.

### **3.3. Subvention**

L'obtention de subvention n'est pas prévue pour la réalisation de ce projet.

## **4. Aspects du développement durable**

---

### **4.1 Dimension économique**

La mise sur le marché de la location de surfaces commerciales permettra la perception de loyers et valorisera ainsi le parc immobilier de la Ville de Nyon. De même, la réalisation d'établissements publics sur la place du Château renforcera la vitalité économique et commerciale du centre-ville.

### **4.2 Dimension sociale**

Le réaménagement de la réception générale au rez-de-chaussée de l'immeuble de la place du Château 3 permettra d'accueillir le public dans de bonnes conditions avec des places assises en suffisance. Le nouvel aménagement de cet espace offrira la possibilité de réaliser des échanges confidentiels aux guichets du contrôle des habitants. La présence d'un nouveau guichet au SAG garantira un contact aisé et de qualité.

Le déplacement de certains services, à l'étroit actuellement, dans de nouvelles surfaces, offrira aux collaborateur-riche-s un cadre de travail plus propice à la réalisation de leurs tâches. De plus, la réalisation d'un espace de coworking favorisera les échanges et les contacts. Les collaborateur-riche-s disposeront d'un lieu d'activité facilement accessible en tout temps et d'un espace de travail pour ceux-elles ayant leur bureau hors de la place du Château.

La création de nouvelles salles de conférence équipées, notamment à la Ferme du Manoir, facilitera la tenue de séances et d'échanges de qualité.

La mise à disposition de vestiaires, équipés de douches, de casiers et de bancs, permettra d'inciter les collaborateurs à la pratique d'activités sportives durant la pause de midi et en dehors. La présence actuelle d'une seule douche de petite dimension au sous-sol de la place du Château 1 ne répondant pas à la demande.

Finalement, la création de deux établissements publics de type café/bar et restaurant au cœur de la place du Château contribuera à l'animation et aux échanges sociaux sur un espace central et d'importance de la Ville de Nyon.

### **4.3 Dimension environnementale**

Ce projet de réaménagement des locaux communaux de la place du Château comportant principalement des interventions intérieures sans impact sur les équipements techniques de production et de consommation d'énergie. Aucune dimension environnementale n'est mise en avant pour ce projet.

## **5. Conclusion**

---

Le projet de réaménagement des locaux communaux de la place du Château permet de répondre aux besoins actuels des services communaux qui ont évolué au cours des dernières années, tant sur le plan de la structure et du fonctionnement que des surfaces. La Ville de Nyon valorise également les espaces laissés vacants au sein même de ses services. Ce projet participe en outre, par le biais de la location de surfaces à des établissements publics, à la vie de cette place, et dans un contexte plus général à celle de la Ville de Nyon.

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

## **Le Conseil communal de Nyon**

- vu** le préavis N° 2022/43 « Demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 2'258'100.- TTC pour le réaménagement des locaux communaux de la place du Château 1, 3, 5, 10 et de la Ferme du Manoir »,
- 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 à la Municipalité un crédit de CHF 2'258'100.- TTC pour le réaménagement des locaux communaux de la place du Château 1, 3, 5, 10 et de la Ferme du Manoir ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 mars 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



Le Secrétaire adjoint a. i.

Daniel Rossellat

Thomas Deboffe

## **Annexes**

---

- Fiche d'investissement
- Standard Bâtiments 2011
- Dossier de plans

**FICHE D'INVESTISSEMENT**

**PREAVIS No. 2022/43**

**Locaux communaux de la place du Château**

**Date: Nyon le 04.04.2022**

**Demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 2'258'100 TTC**

<b>Situation des préavis au 04.04.2022</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total des préavis votés par le Conseil communal	26 344 802	13 472 665	5 252 306	30 968 925	35 018 470	3 974 000

<b>Situation des emprunts au 04.04.2022</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plafond d'emprunt selon préavis N°2021/15	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	360 000 000	380 000 000
Emprunts au 1er janvier	213 000 000	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	281 300 000
Evolution des emprunts durant la période +/-	50 000 000	26 000 000	8 500 000	-6 200 000	-10 000 000	0
Emprunts fin période/date du jour	263 000 000	289 000 000	297 500 000	291 300 000	281 300 000	281 300 000

<b>Cautionnements et garanties</b>	
Plafond (préavis N°2021/15)	30 000 000
Caution activée	-9 229 230
Caution demandée	0
Disponible	20 770 770

<b>Dépenses et recettes d'investissement</b>	CHF	<b>Estimation des dépenses d'investissements nets</b>					2022-2026
		2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Descriptif/Libellé</b>							
Coût des travaux	2 258 100	752 700	1 505 400	0	0	0	2 258 100
<b>Total de l'investissement</b>	<b>2 258 100</b>	<b>752 700</b>	<b>1 505 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 258 100</b>

<b>Estimation amort. + entretien</b>		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
30	75 270	
	<b>2 258 100</b>	

<b>Financement du préavis</b>	CHF
<b>Budget de fonctionnement:</b>	
Trésorerie courante	
<b>Investissement:</b>	
Emprunts	2 258 100
<b>Total des besoins en financement</b>	

<b>Coûts d'exploitation</b>	Libellé / années	<b>Estimation des coûts d'exploitation</b>					2022-2026
		2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Coût total d'exploitation</b>		<b>45 162</b>	<b>45 162</b>	<b>120 432</b>	<b>120 432</b>	<b>120 432</b>	<b>451 620</b>
Intérêts en %	2,00%	45 162	45 162	45 162	45 162	45 162	225 810
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	0	75 270	75 270	75 270	225 810
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Recettes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Recettes		0	0	0	0	0	0
<b>Coûts nets d'exploitation</b>		<b>45 162</b>	<b>45 162</b>	<b>120 432</b>	<b>120 432</b>	<b>120 432</b>	<b>451 620</b>



## Locaux communaux de la Place du Château

### Réaménagement de locaux communaux

#### Vérification selon le standard "Bâtiments 2011"

<i>Thème / Critère</i>	<i>Réalisé oui/non</i>	<i>Commentaire</i>
1 Nouvelles constructions	non	Sans modification
2 Constructions existantes	non	Sans modification
3 Utilisation efficace de l'électricité	non	Sans modification
4 Energies renouvelables	non	Sans modification
5 Santé et construction durable	non	Sans modification
6 Durabilité dans les concours d'architecture et les études	non	Sans modification
7 Exploitation	non	Sans modification

## Standard « Bâtiments 2011 » – Critères

	Thème / Critère
<b>1</b>	<b>Nouvelles constructions</b>
	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE.
++*	Le bâtiment atteint le standard MINERGIE P.
<b>2</b>	<b>Constructions existantes</b>
	Lors d'importantes rénovations, le standard MINERGIE rénovation est appliqué prioritairement. Les valeurs limites du label MINERGIE rénovation doivent être atteintes, mais on peut renoncer à la ventilation mécanique. Lors de rénovations partielles, les éléments concernés atteignent les valeurs U (déperdition de chaleur induite par l'élément) du Programme Bâtiments.
++*	Le bâtiment rénové atteint le standard MINERGIE pour les nouvelles constructions.
<b>3</b>	<b>Utilisation efficace de l'électricité</b>
	Les nouvelles constructions et les rénovations autres que les habitations répondent aux exigences supplémentaires du module MINERGIE luminaires. La priorité est donnée aux appareils électroménagers et de bureautique très performants (classe A au moins). Pour les grandes constructions autres que d'habitation l'utilisation de l'électricité pour les processus est justifiée et optimisée dès la planification.
<b>4</b>	<b>Energies renouvelables</b>
	Les énergies renouvelables couvrent au moins 40% des besoins de chaleur pour une nouvelle construction et 50% des besoins en chaleur pour l'eau chaude sanitaire pour une construction existante.
++*	L'intégralité des besoins en chaleur est couverte par les énergies renouvelables.
<b>5</b>	<b>Santé et construction durable</b>
	Les nouvelles constructions atteignent le standard MINERGIE-(P) ECO.
++*	L'énergie grise est prise en compte dès la phase de planification
<b>6</b>	<b>Durabilité dans les concours d'architecture et les études</b>
	Outre les questions énergétiques, les autres questions environnementales, y compris la mobilité, ainsi que les aspects sociaux et économiques, sont pris en considération dans les concours d'architecture et les études de projets.
<b>7</b>	<b>Exploitation</b>
	Un contrôle de qualité sera réalisé au cours des deux premières années après la mise en service d'un nouveau bâtiment. Pour un bâtiment existant un bilan énergétique et une optimisation de l'exploitation sera réalisée

\* Le signal "++" indique un objectif plus élevé que le standard. La possibilité de l'atteindre est étudiée dans le cadre de chaque projet.

### Zone 1

- Remplacement de la porte existante pour garantir un accès normatif à la chaufferie.
  - Obturation de l'ancien accès à la chaufferie.
  - Création d'un nouvel accès au local serveurs.
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux.

### Zone 2

- Démontage et évacuation des Compactus.
- Démontage et déplacement des serveurs VDN.
- Obturation de l'ancien accès au local serveurs.
- Surface laissée "grise". Mandat complémentaire pour aménagements surface commerciale.

### Zone 3

- Démontage et évacuation des cellules existantes.
  - Réalisation de vestiaires FI.H.
  - Réalisation d'un réduit
- yc. revêtements (sols, murs, et plafonds) selon standards.

### Zone 4

- Transformation du réfectoire de la PMR actuel en salle de conférence.
  - Conservation de la kitchenette.
- yc. revêtements (sols, murs, et plafonds) selon standards.

### Zone 5

- Démolition de l'escalier existant entre le RDC et le sous-sol et réalisation d'un escalier entre le palier intermédiaire de l'escalier RDC/sous-sol et le sous-sol, matérialité à définir.
  - Réalisation d'un sas d'accès.
  - Réfection du hall de circulation.
- yc. revêtements (sols, murs, et plafonds) selon standards.

### Zone 6

- Démontage et évacuation des vestiaires de la PMR existants.
  - Réalisation d'un réduit.
  - Réalisation d'un hall pour accéder au local de la machinerie de monte-charge et au local serveur VDN.
  - Réalisation d'un mur milieu entre commerce et locaux communaux.
- yc. revêtements (sols, murs, et plafonds) selon standards.

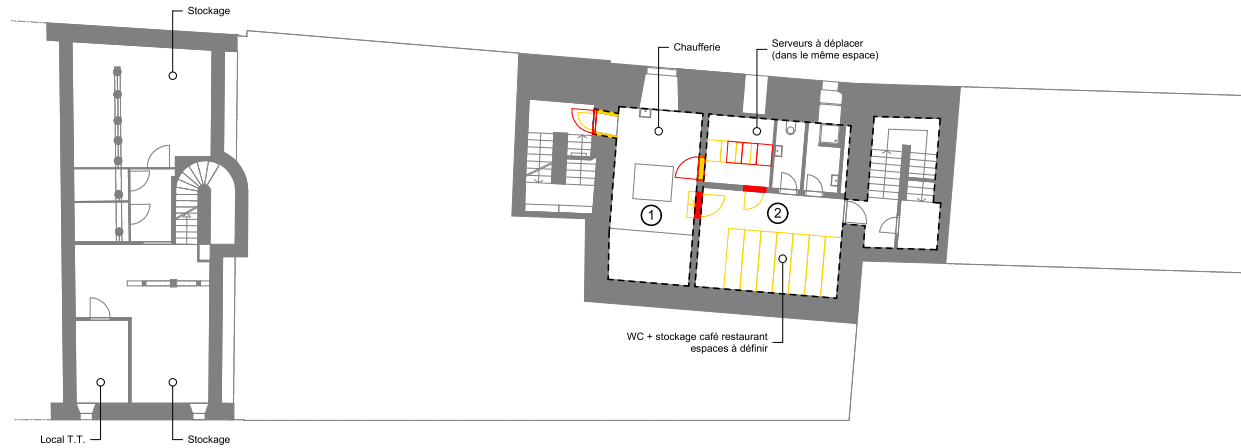
### Zone 7

- Démolition et évacuation des galandages et des éléments non structurels existants.
- Surface laissée "grise". Mandat complémentaire pour aménagements au gré du futur exploitant.
- Réalisation d'un escalier entre le RDC et le sous-sol matérialité à définir.

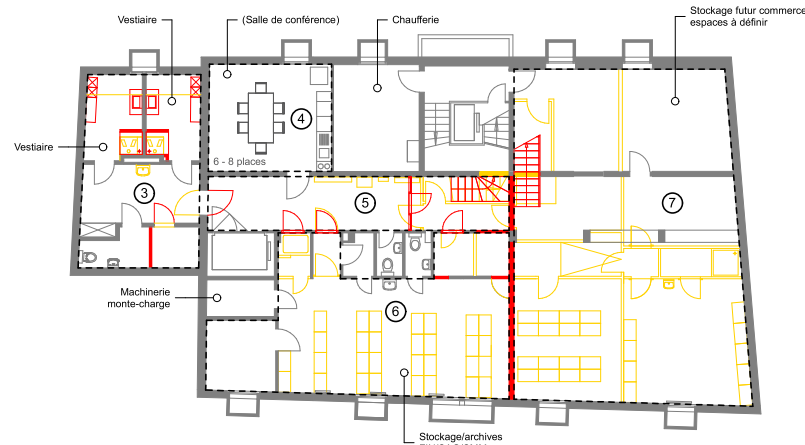
### Standards

Bureaux	Salles d'eau
- Sols: Linoléum gris foncé	- Sols: Carrelage à définir
- Murs: Gypsés/Placo. + disp. à définir	- Murs: Carrelage à définir
- Plafonds: Gypsés/Placo. perforé + disp. à définir	- Plafonds: Gypsés + peinture émail à définir

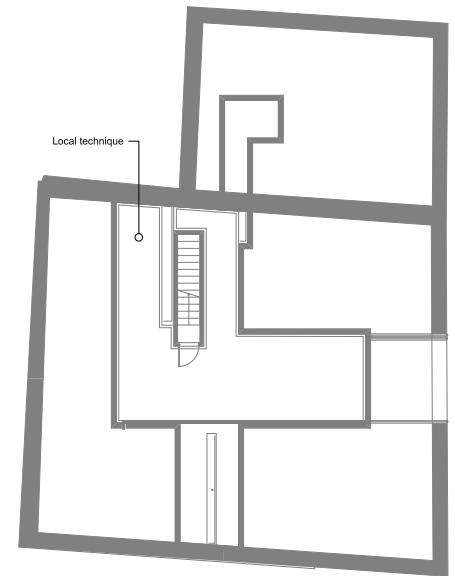
Sous-sol
- Sols: Carrelage à définir
- Murs: Gypsés + disp. à définir
- Plafonds: Gypsés + disp. à définir
- Murs: Gypsés + disp. à définir
- Plafonds: Gypsés + disp. à définir
- Murs: Gypsés + disp. à définir
- Plafonds: Gypsés + disp. à définir



PI du Château 1, 3 et 5



PI du Château 10



Ferme du Manoir





# PNR | SAG | HAB

## Zone 8

- Démontage et évacuation du comptoir d'accueil actuel.
- Réalisation dans la bibliothèque d'un guichet.
- Reprise du doublage des murs et du plafond en Plexiglas.
- Prévoir alimentation pour écran et panneau "numéro de passage".
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards. Les murs et le plafond en Plexiglas doivent être conservés et adaptés.

## Zone 9

- Intervention à définir sur la menuiserie des guichets pour garantir un confort acoustique plus important.
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards.

## Zone 10

- Réalisation d'un bureau et d'un WC dans le garage actuel.
- Remplacement de la porte de garage par des fenêtres.
- Démolition et évacuation des galandages actuels.
- Réalisation d'un faux plafond pour diminuer le vide d'étage (1/2 niveau supplémentaire).
- Travaux d'isolation thermique à prévoir pour conversion garage en bureau
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards.

## Zone 11

- Démolition et évacuation des galandages actuels.
- Adaptation du guichet actuel (démontage des verres).
- Réalisation d'un mur mitoyen entre le commerce et les locaux communaux.
- Réalisation d'un faux plafond pour diminuer le vide d'étage (1/2 niveau supplémentaire).
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards.

## Zone 12

- Démolition et évacuation des galandages et des éléments non structurels existants, yc. WC.
- Surface laissée "grise". Mandat complémentaire pour aménagements au gré du futur exploitant.
- Suppression de l'escalier existant entre le RDC et le sous-sol et réalisation d'un nouvel escalier, matérialité à définir.
- Suppression de l'escalier entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage

## Zone 13

- Variante d'extension de la surface commerciale sous les arcades. Prévoir les travaux nécessaires pour englober cette surface dans l'enveloppe thermique. Etude statique (sondages, etc.) à prévoir pour confirmer la faisabilité de cette variante.
- Surface laissée "grise". Mandat complémentaire pour aménagements au gré du futur exploitant.

## Zone 14

- Transformation d'une salle de conférence en espace de coworking.

## F1 - F2

- Réfection de la façade avec réalisation d'une nouvelle pellicule et reprise des molasses endommagées.

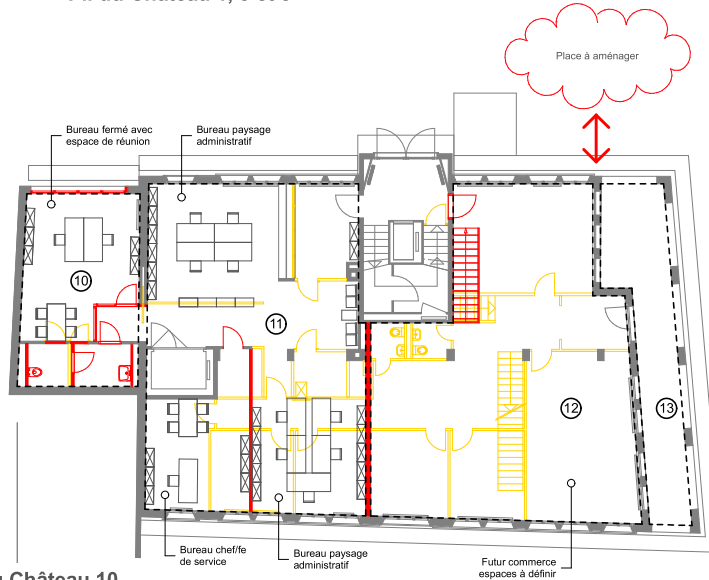
## Standards

### Bureaux

- Sols: Linoleum gris foncé
- Murs: Gypsés/Placo. + disp. à définir
- Plafonds: Gypsés/Placo. perforé + disp. à définir

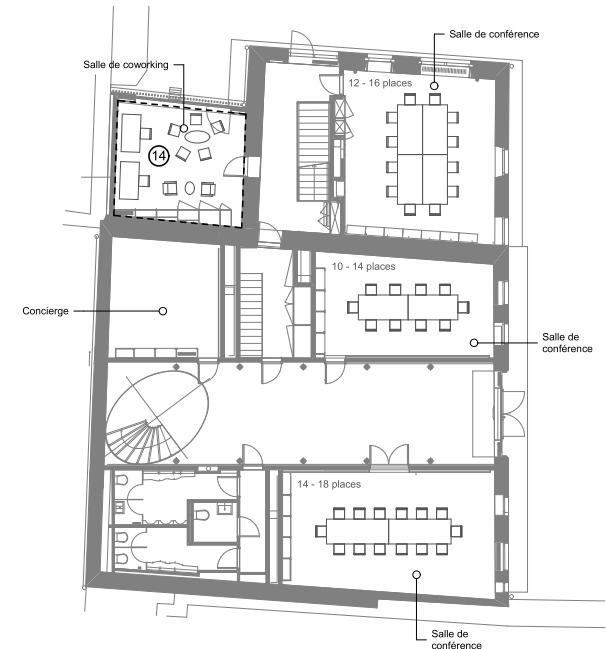


Pl. du Château 1, 3 et 5



Pl. du Château 10

# SMM



Ferme du Manoir



# CULT | SAG | SAG



Pl. du Château 1, 3 et 5

# INF

## Zone 15

- Démolition et évacuation des galandages actuels.
- Suppression de l'escalier entre le RDC et le 1<sup>er</sup> étage.
- Réalisation d'une salle de conférence avec kitchenette.
- Réalisation d'une salle maquettes, matériaux, bibliothèque et appels d'offres.
- Adaptation du guichet actuel.
- Division d'un bureau en deux espaces distincts.
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards.

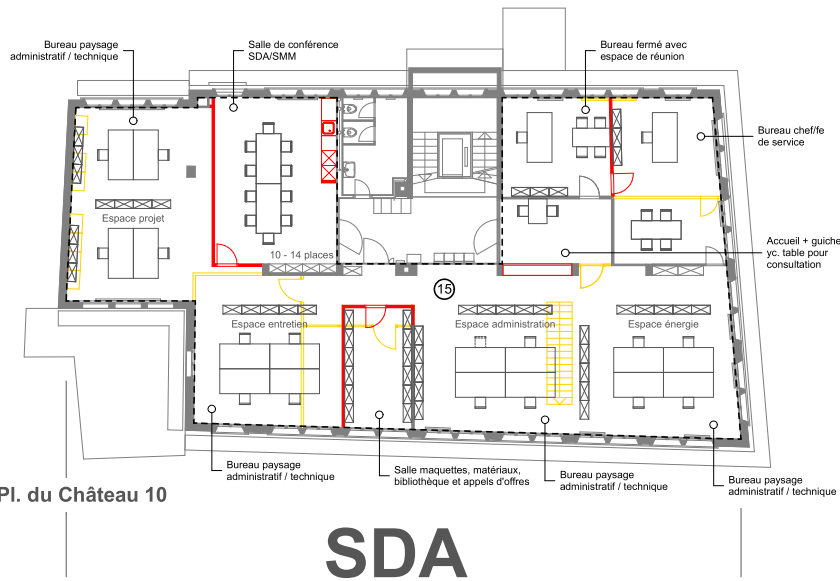
## F1 - F2

- Réfection de la façade avec réalisation d'une nouvelle pellicule et reprise des moulures endommagées.

## Standards

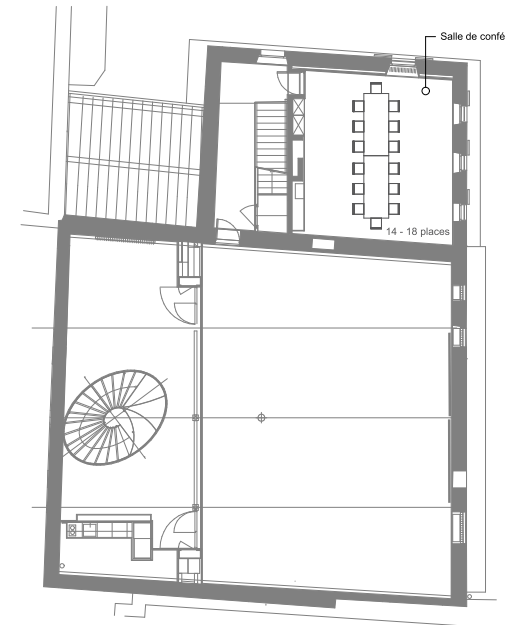
### Bureaux

- Sols: Linoleum gris foncé
- Murs: Gypsés/Placo, + disp. à définir
- Plafonds: Gypsés/Placo, perforé + disp. à définir



Pl. du Château 10

# SDA



Ferme du Manoir



# CULT | MUN | FIN

## Zone 16

- Démolition et évacuation de galandages actuels.
- Réalisation d'une salle de conférence avec paroi et portes d'accès vitrées type Ciestra et d'une kitchenette.
- Réalisation d'un espace insonorisé avec paroi et portes d'accès vitrées type Ciestra.
- Les finitions de ces espaces de cette zone doivent recevoir une attention particulière, un standard supérieur est nécessaire (parquet, menuiserie à définir aux murs et aux plafonds).
- Prévoir une isolation acoustique si nécessaire autour de la cage d'ascenseur, y.c. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards.

## Zone 17

- Projet en cours.

## F1 - F2

- Réfection de la façade avec réalisation d'une nouvelle pellicule et reprise des mollasses endommagées.

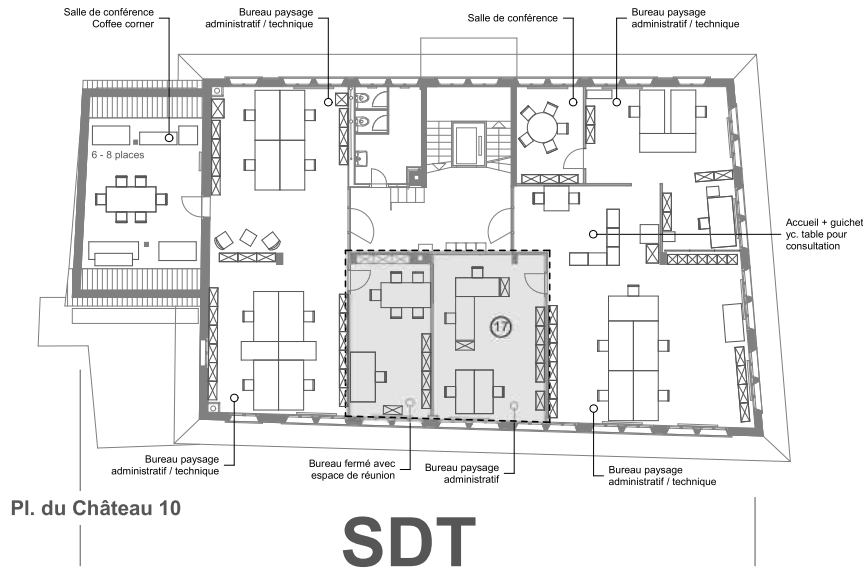
## Standards

### Bureaux

- Sols: Linoleum gris foncé
- Murs: Gypsaé/Placo. + disp. à définir
- Plafonds: Gypsaé/Placo. perforé + disp. à définir

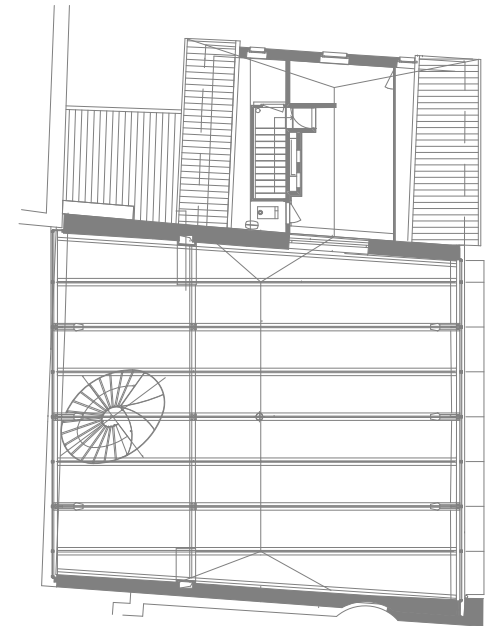


Pl. du Château 1, 3 et 5



Pl. du Château 10

# SDT



Ferme du Manoir



# CULT

# MUN

## Zone 18

- Démolition et évacuation de galandages actuels.
- Réalisation d'une salle de conférence.
- Réalisation de bureaux.
- yc. traitement des surfaces (sols, murs, et plafonds) impactées par les travaux selon standards.

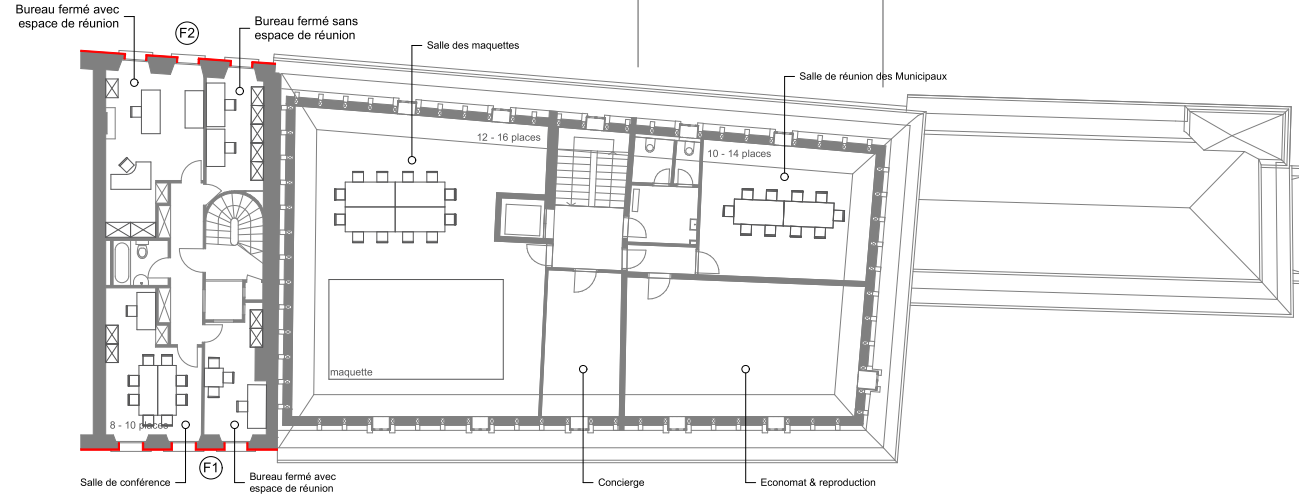
## F1 - F2

- Réfection de la façade avec réalisation d'une nouvelle pellicule et reprise des mollasses endommagées.

## Standards

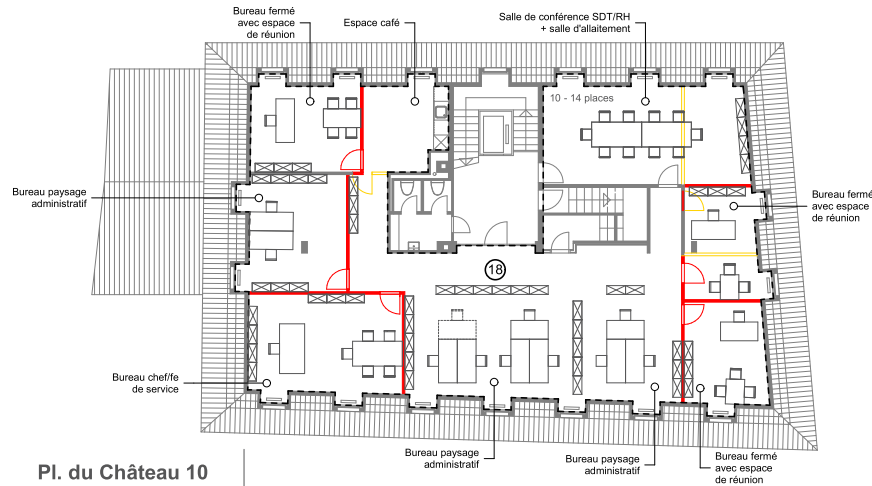
### Bureaux

- Sols: Linoleum gris foncé
- Murs: Gypsés/Placo. + disp. à définir
- Plafonds: Gypsés/Placo. perforé + disp. à définir



Pl. du Château 1, 3 et 5

# SAG



Pl. du Château 10

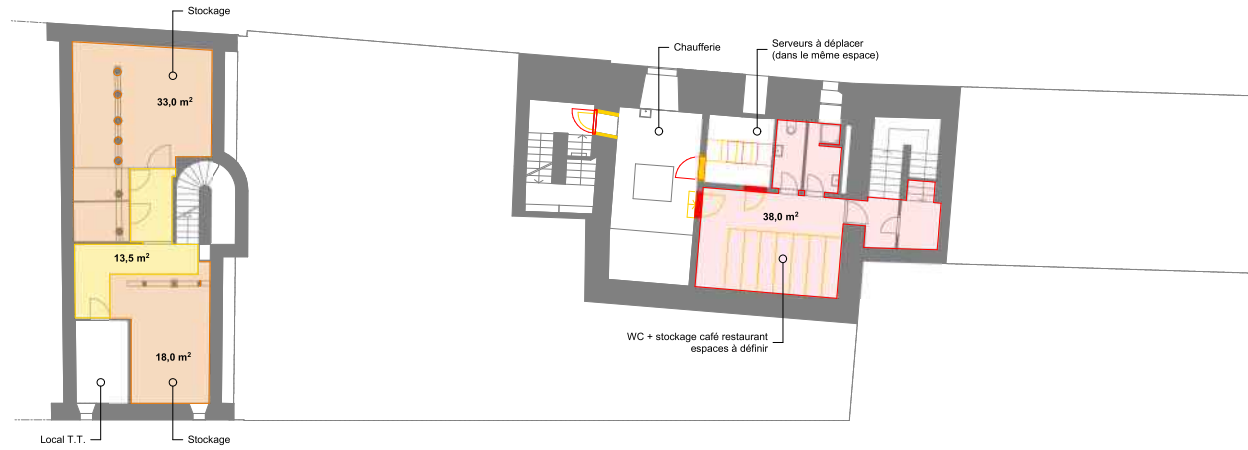
# RH



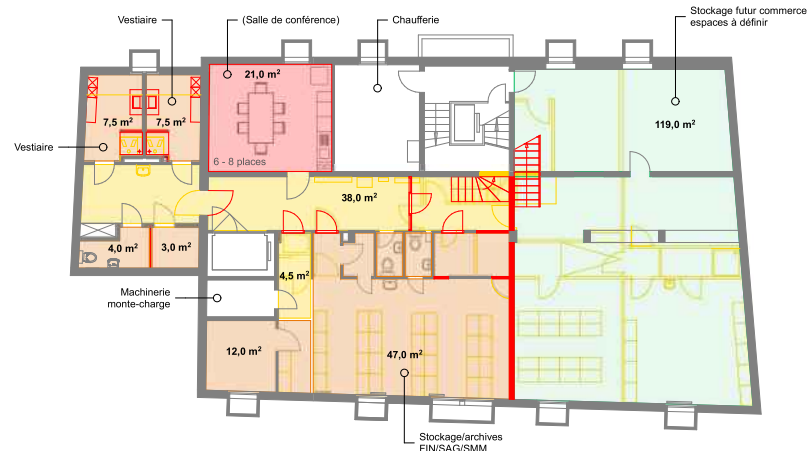
SMM - Pl. du Château 10

	Actuel	Besoins	
Places de travail:	8	12	+4
(SUP) m <sup>2</sup> :	144	21	Sous-sol
		105	RDC
		32	1 <sup>er</sup> étage
	158	+14 m <sup>2</sup>	

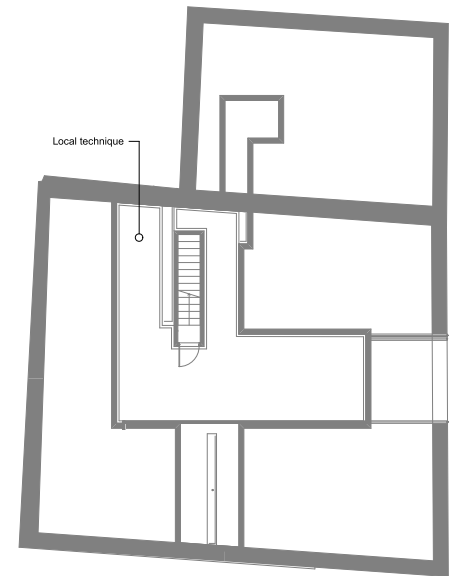
■ SUP surface utile principale  
■ SD surface de déplacement  
■ SDS surface utile secondaire  
■ SN surface nette



PI. du Château 1, 3 et 5



PI. du Château 10



Ferme du Manoir



# PNR | SAG | HAB

## SAG - Pl. du Château 3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	20	20
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	396	116 RDC 155 1 <sup>er</sup> étage 51 3 <sup>ème</sup> étage 322
		-74 m <sup>2</sup>

## HAB - Pl. du Château 3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	10	10
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	150	99
		-51 m <sup>2</sup>

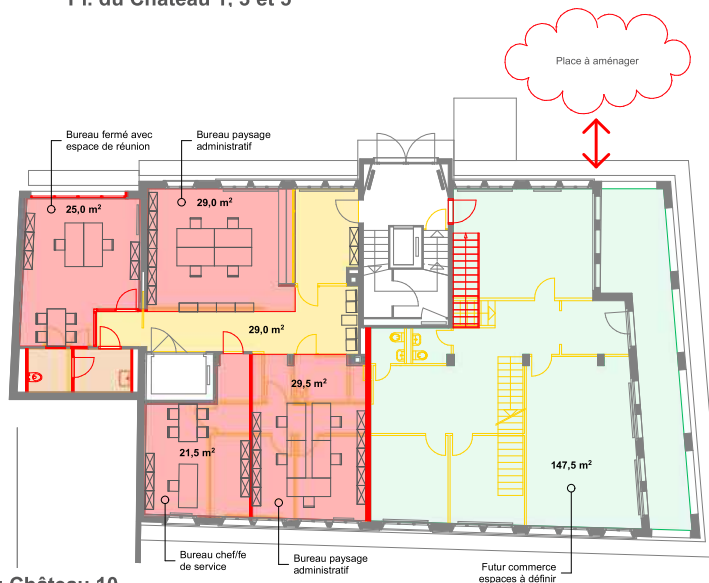
## SMM - Pl. du Château 10

	Actuel	Besoins
Places de travail:	8	12 +4
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	144	21 Sous-sol 105 RDC 32 1 <sup>er</sup> étage 158
		+4 m <sup>2</sup>

■ SUP surface utile principale   
 ■ SD surface de déplacement   
 ■ SDS surface utile secondaire  
■ SN surface nette



PI. du Château 1, 3 et 5



Pl. du Château 10

# SMM



Ferme du Manoir



# CULT | SAG | SAG

## CULT - Pl. du Château 5

	Actuel	Besoins
Places de travail:	12	12
	<b>Théorique</b>	<b>Projet</b>
(SUP) m <sup>2</sup> :	205	64 1 <sup>er</sup> étage 62 2 <sup>ème</sup> étage 62 3 <sup>ème</sup> étage 188 -17 m <sup>2</sup>

## SAG - Pl. du Château 3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	20	20
	<b>Théorique</b>	<b>Projet</b>
(SUP) m <sup>2</sup> :	396	116 FDC 155 1 <sup>er</sup> étage 51 3 <sup>ème</sup> étage 322 -74 m <sup>2</sup>

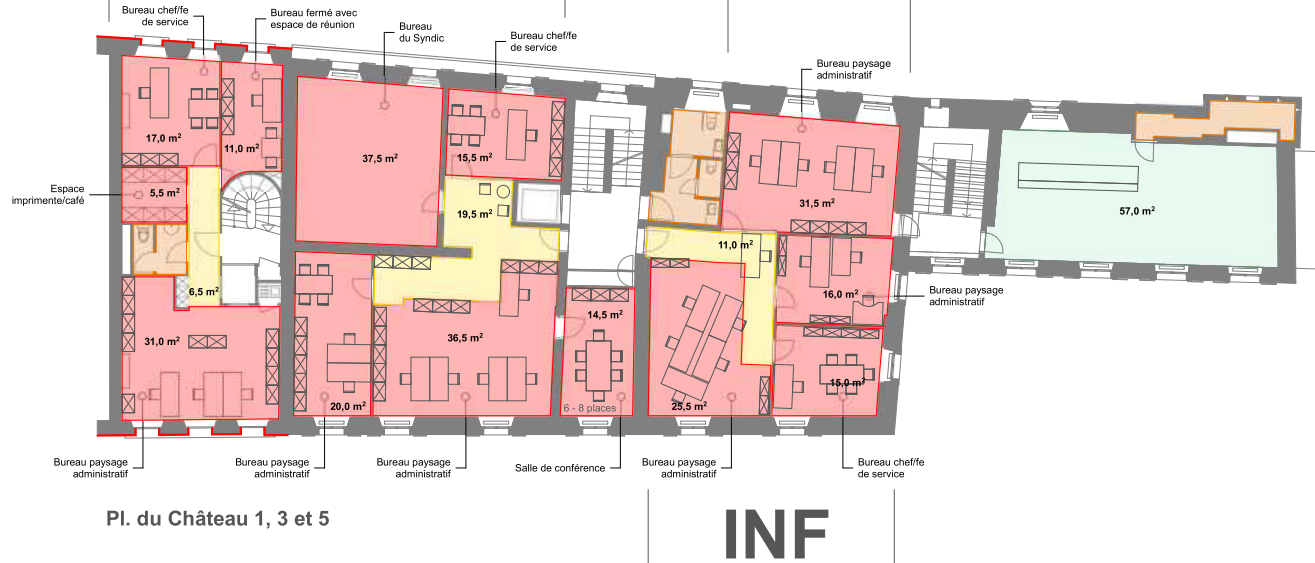
## INF - Pl. du Château 1-3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	8	8
	<b>Théorique</b>	<b>Projet</b>
(SUP) m <sup>2</sup> :	124	56 1 <sup>er</sup> étage 56 -68 m <sup>2</sup>

## SDA - Pl. du Château 10

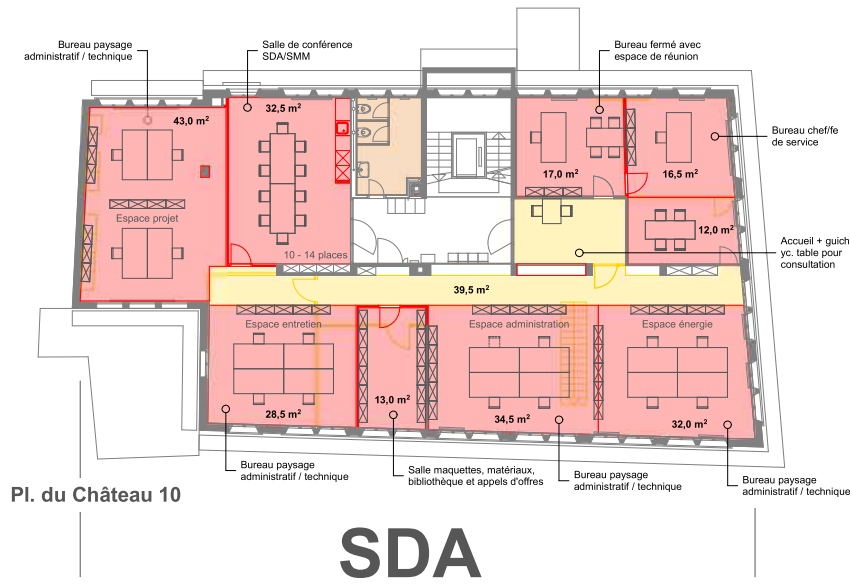
	Actuel	Besoins
Places de travail:	17	17
	<b>Théorique</b>	<b>Projet</b>
(SUP) m <sup>2</sup> :	240	229 -11 m <sup>2</sup>

■ SUP surface utile proposée   
 ■ SD surface de déplacement   
 ■ SDS surface utile secondaire  
■ SN surface nette



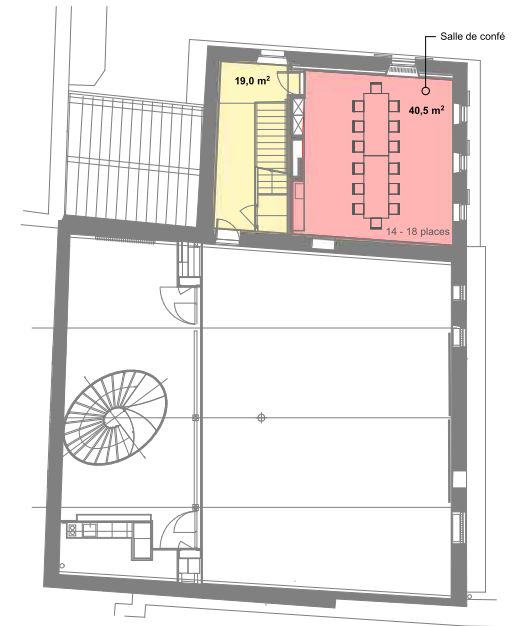
Pl. du Château 1, 3 et 5

# INF



Pl. du Château 10

# SDA



Ferme du Manoir



# CULT | MUN | FIN

## CULT - Pl. du Château 5

	Actuel	Besoins
Places de travail:	12	12
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	205	64 1 <sup>er</sup> étage 62 2 <sup>ème</sup> étage 62 3 <sup>ème</sup> étage 188 -17 m <sup>2</sup>

## SAG - Pl. du Château 3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	20	20
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	396	116 FDC 155 1 <sup>er</sup> étage 51 3 <sup>ème</sup> étage 322 -74 m <sup>2</sup>

## FIN - Pl. du Château 3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	10	10
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	129	110 -19 m <sup>2</sup>

## SDT/SIT - Pl. du Château 10

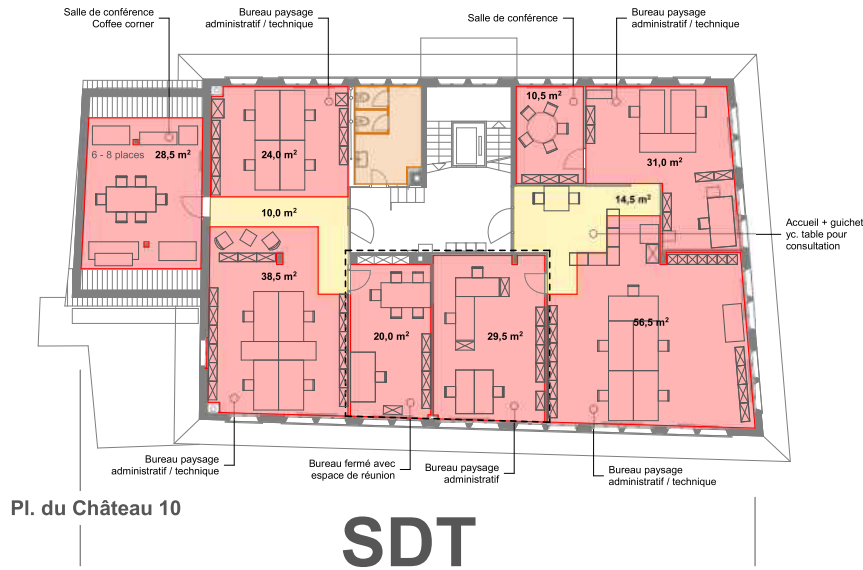
	Actuel	Besoins
Places de travail:	15+4	17+4 +2
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	270	238 2 <sup>ème</sup> étage 32 3 <sup>ème</sup> étage 270 -

--- Projet couloir de jonction SDT en cours, réalisé entre 2021 et 2022

■ SUP surface utile principale ■ SD surface de déplacement ■ SDS surface utile secondaire  
■ SN surface nette

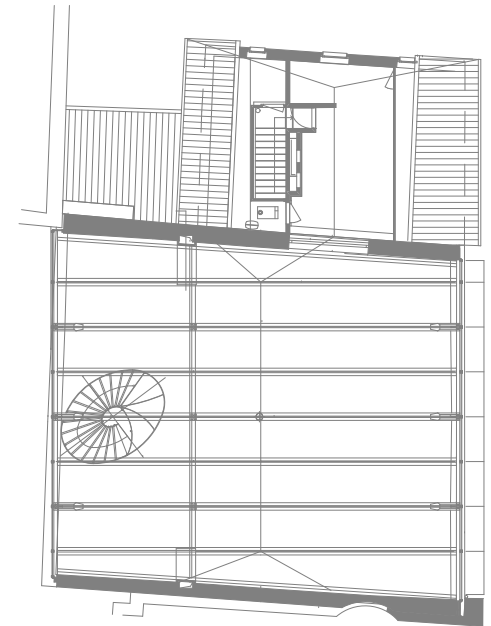


Pl. du Château 1, 3 et 5



Pl. du Château 10

# SDT



Ferme du Manoir





# CULT

# MUN

## CULT - Pl. du Château 5

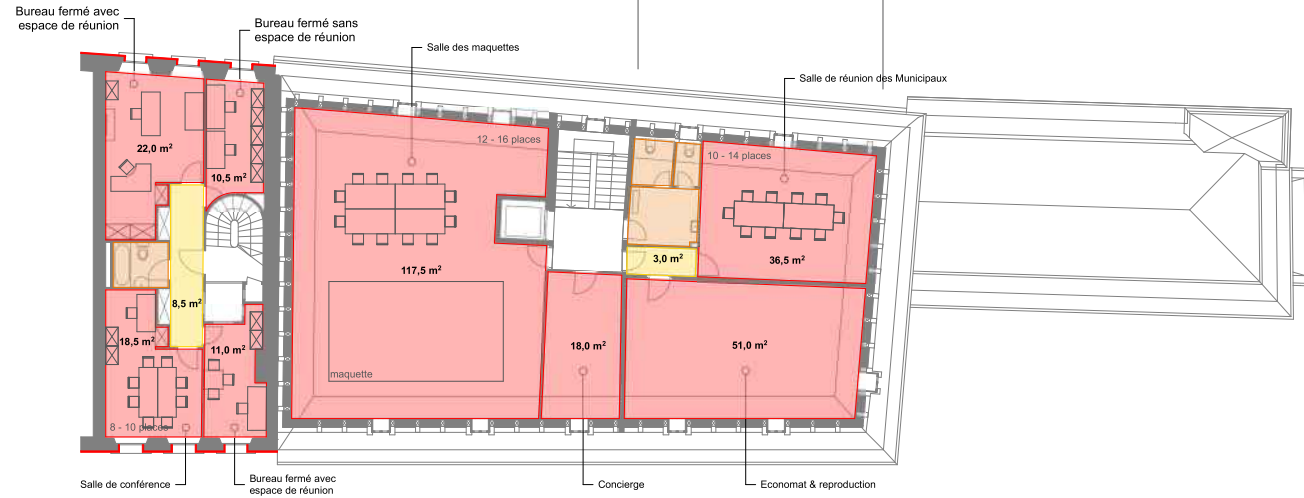
	Actuel	Besoins
Places de travail:	12	12
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	205	64 1 <sup>er</sup> étage 62 2 <sup>ème</sup> étage 62 3 <sup>ème</sup> étage 188 -17 m <sup>2</sup>

## SAG - Pl. du Château 3

	Actuel	Besoins
Places de travail:	20	20
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	396	116 RDC 155 1 <sup>er</sup> étage 51 3 <sup>ème</sup> étage 322 -74 m <sup>2</sup>

## RH - Pl. du Château 10

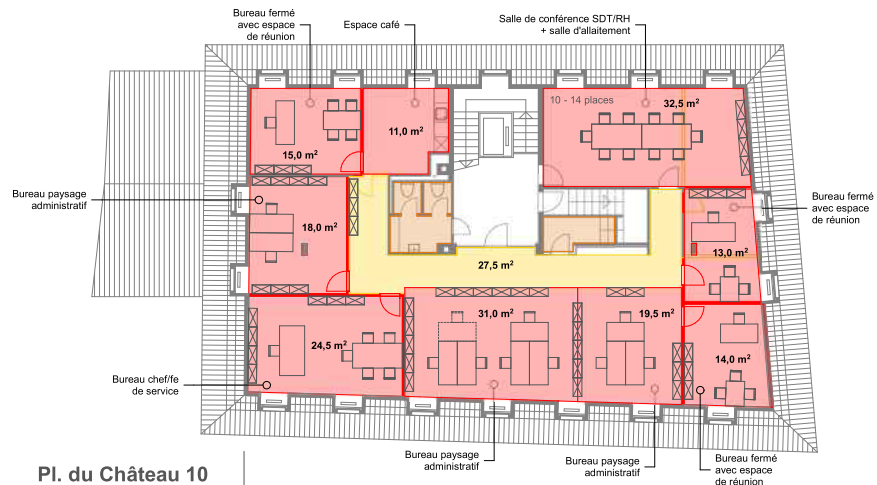
	Actuel	Besoins
Places de travail:	11	13 +2
	Théorique	Projet
(SUP) m <sup>2</sup> :	177	178 +1 m <sup>2</sup>



Pl. du Château 1, 3 et 5

# SAG

■ SUP surface utile principale  
■ SD surface de déplacement  
■ SDS surface utile secondaire  
■ SN surface nette



Pl. du Château 10

# RH

