

PRÉAVIS N° 25/2016

AU CONSEIL COMMUNAL

Hôtel de police

Mise en place d'un Centre d'intervention régional et construction d'un Hôtel de police permettant de regrouper police et pompiers à Champ-Colin. Demande d'un crédit de CHF 140'000.- TTC pour l'organisation d'un appel d'offres de prestations d'architecture suivi d'un avant-projet chiffré

Délégué municipal : M. Claude Uldry

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 20 décembre 2016 à 19h30
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférences 1

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I Introduction

I.1 Contexte

Afin de mieux prendre en compte la dimension régionale prise par Police Nyon Région et permettre son accréditation définitive, la Municipalité souhaite mettre en place un Centre d'intervention régional regroupant police et pompiers à Champ-Colin en y construisant un Hôtel de police. Les ambulances, qui prenaient initialement place dans le Centre d'intervention, s'étant retirées du projet fin septembre 2016, elles ne sont par conséquent pas intégrées au présent préavis.

La police se trouve à l'étroit à la place du Château 10, et ceci d'autant plus depuis qu'elle fonctionne au niveau régional, depuis le 1^{er} janvier 2015, avec les communes de Prangins et Crans-près-Céligny. De plus, afin d'obtenir son accréditation définitive, l'accréditation provisoire ne pouvant être prolongée au-delà de décembre 2020, la police devrait faire d'importants réaménagements techniques qui ne paraissent pas réalisables sans des investissements disproportionnés sur le site actuel. En outre, la localisation de la police, sur une place à vocation touristique et qui devrait se trouver à terme entièrement en zone piétonne/rencontre, n'est de loin pas compatible avec ses interventions en urgence.

Le 24 février 2015, la Commune de Nyon faisait l'acquisition de la parcelle n°1424 à la route de Divonne 68 (préavis N° 188/2015). Cette parcelle occupe une position stratégique puisqu'elle permettra, une fois accolée à celle où se trouvent la caserne des pompiers (SDIS Nyon-Dôle) et la protection civile, de mettre en place un Centre d'intervention régional qui bénéficiera de la visibilité, de la sortie d'urgence et d'un possible accès public sur la route de Divonne, ainsi que d'accès réguliers et de services sur la route de Champ-Colin.



Vue aérienne du site

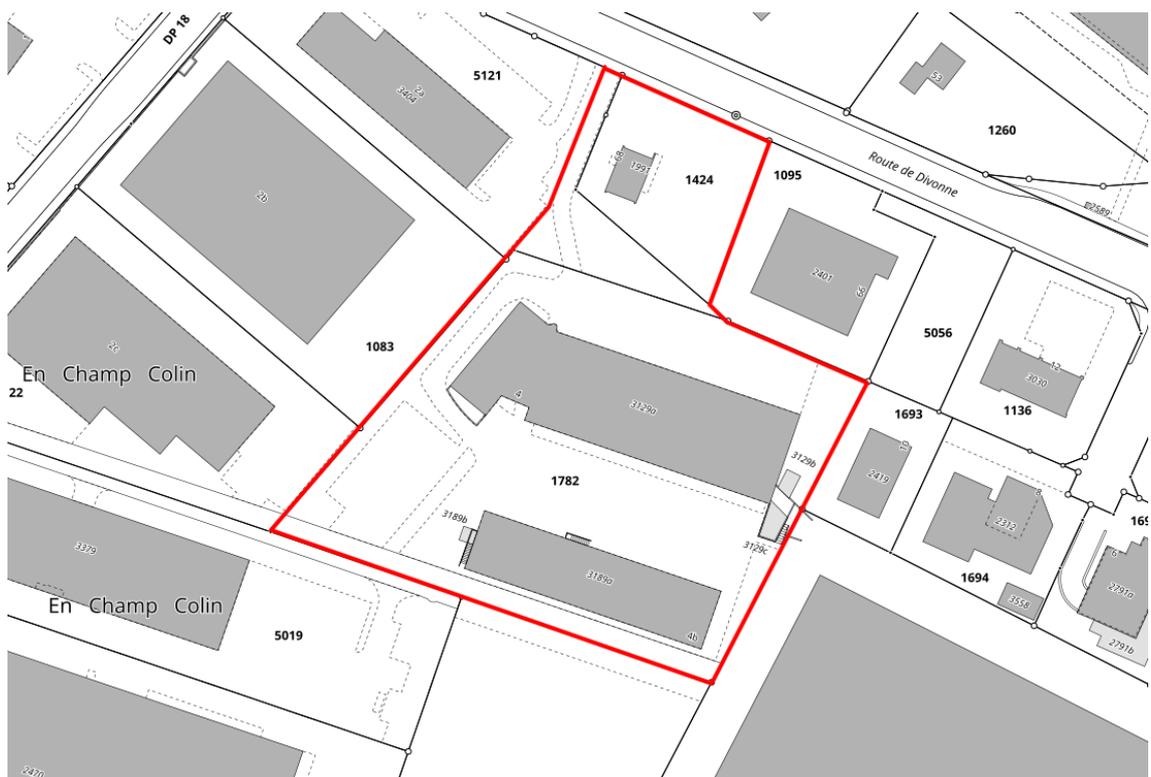
La protection civile quittant les lieux en décembre 2016, le regroupement avec les pompiers sur le site de Champ-Colin prend donc tout son sens, et à plus forte raison, puisque police et pompiers interviennent souvent de manière coordonnée et sont tous actifs sur un plan régional.

Le projet de mise en place d'un Centre d'intervention régional et de construction d'un Hôtel de police sur les terrains dont elle est propriétaire seront financés par la Commune de Nyon, qui louera ensuite ces locaux aux entités concernées. Ce projet doit être rapidement lancé si l'on veut pouvoir mettre en service les infrastructures avant la date butoir de décembre 2020. La première étape consiste à organiser un appel d'offres de prestations d'architecture suivi d'un avant-projet chiffré, objet de la demande de crédit du présent préavis. Elle sera normalement suivie d'un préavis d'étude fin 2017, puis d'un préavis de réalisation fin 2018.

1.2 Implantation du projet, affectation et plan partiel d'affectation

Actuellement, le secteur de Champ-Colin est entièrement affecté en zone industrielle A, selon le plan d'extension en vigueur. La caserne des pompiers est, en l'état, non conforme à la zone.

Pour permettre la mise en place du Centre d'intervention régional et la réalisation de l'Hôtel de police à cet endroit, un changement d'affectation des parcelles concernées est nécessaire. A cet effet, un plan partiel d'affectation sera élaboré afin que les parcelles n°1424, 1782 et 5121 (partiellement) soient affectées en zone d'utilité publique. Il devra être en vigueur au plus tard fin 2018 (voir calendrier point 2.6).



1.3 Objectifs

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Mettre en place un centre d'intervention régional facilitant la coordination, les synergies et les mutualisations, entre police et pompiers déjà présents sur place ;
- Réaliser un Hôtel de police qui soit correctement dimensionné, qui réponde aux normes actuelles en matière de détention, qui soit situé en adéquation avec son rayon d'action étendu sur plusieurs communes, qui offre une bonne visibilité et qui permette l'accréditation définitive de la Police Nyon Région avant décembre 2020 ;
- Réaliser un projet exemplaire sur le plan du développement durable ;
- Maintenir et améliorer l'outil de travail des pompiers (SDIS) ;
- Maintenir le dépôt de biens culturels.

2 Description du projet

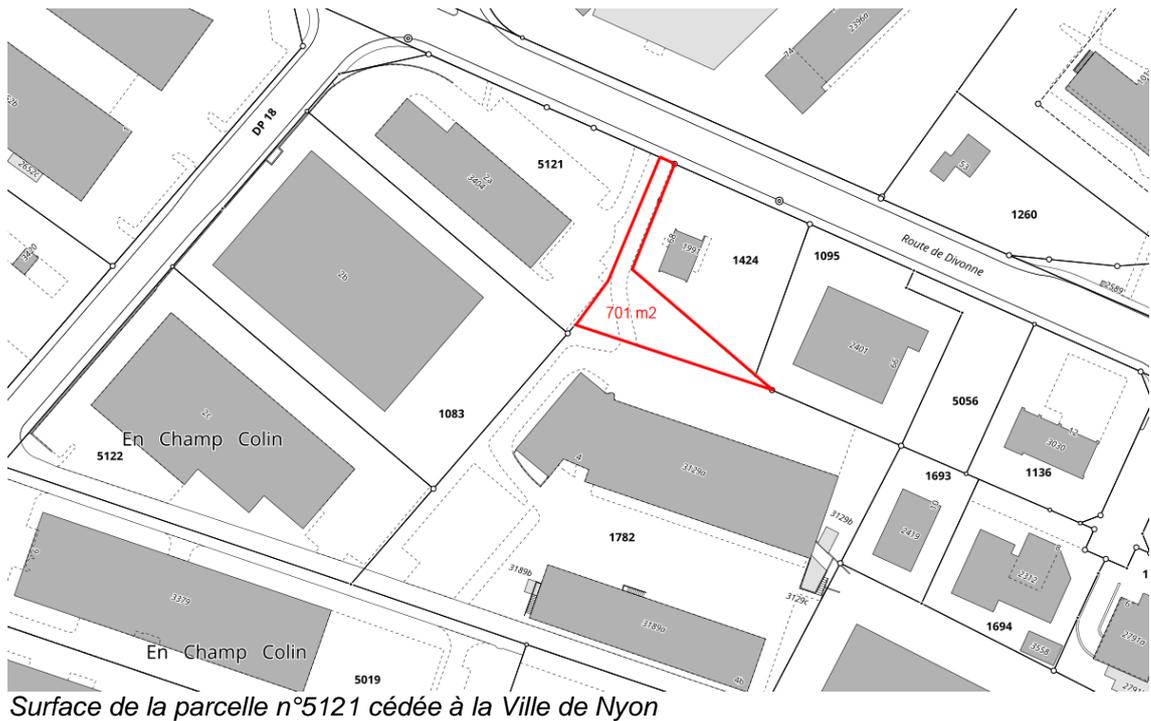
2.1 Historique du projet

Le besoin vient au départ de la dimension régionale prise par la police et de la nécessité de revoir son fonctionnement et sa localisation. Au-delà de la mise aux normes dont dépend son accréditation, c'est le rayon d'action de la police qui s'est étendu aux deux communes voisines de Prangins et Crans-près-Céligny, de manière effective depuis janvier 2015, et qui pourrait encore s'étendre à l'avenir. Ajouté à cela, la localisation du poste de police actuel dans la vieille ville, entouré de rues à forte densité de piétons, réduit l'efficacité des interventions en urgence. De plus, ces interventions étant souvent coordonnées avec les pompiers, il apparaissait logique de regrouper ces deux entités sur un même site.

Le 2 février 2015, votre Conseil accordait à la Municipalité un crédit de CHF 918'000.- pour l'achat de la parcelle n°1424, sise à la route de Divonne 68. D'une surface de 1430 m², la parcelle concernée offre en l'état, en raison des restrictions dues à l'alignement sur la route de Divonne et au respect des distances aux limites de propriété, une constructibilité théorique limitée d'environ 600 m² brut de plancher. Cette parcelle ne doit cependant pas être considérée pour elle-même, mais bien pour le potentiel qu'elle offre une fois accolée à la parcelle communale n°1782 où se situent actuellement la caserne des pompiers, la protection civile et le dépôt de biens culturels.

En effet, une fois le remaniement parcellaire opéré, les possibilités de valorisation seront bien plus intéressantes, dans la perspective d'y mettre en place un Centre d'intervention régional. Les atouts en sont l'accès direct sur l'axe important de la route de Divonne pour les véhicules d'interventions et la bonne visibilité du service public. Cette opération offre également une plus grande liberté de construction et engendre des synergies avec les pompiers déjà présents sur le site tout en augmentant la constructibilité et les possibilités de valorisation des biens-fonds.

Dans cette perspective, une surface triangulaire de la parcelle n°5121 de 701 m² située entre les deux parcelles communales, propriété de la société Edmond de Rothschild Real Estate Sicav suite au rachat de la société Orox Asset Management fin 2014, a été récemment cédée à la Ville de Nyon.



2.2 Bâtiments et affectations existantes

Le projet peut donc être envisagé sur l'ensemble de ces parcelles remaniées tout en tenant compte du maintien des bâtiments et activités déjà existants sur le site et décrits ci-dessous.

Le **dépôt des biens culturels**, construit en 2001 par la Commune de Nyon, comprend des locaux de stockage et de travail. En 2012, une extension du dépôt a été réalisée. Les deux tiers de l'extension ont été financés par la Commune de Nyon et sont consacrés aux trois musées de la Ville. Le tiers restant abrite des véhicules et du matériel d'intervention du SDIS, dont une partie représente le patrimoine historique du Service du feu. Cette dernière partie est entièrement financée par le Fonds Fischer (CHF 605'000.-). Ce bâtiment est une grande halle à charpente et revêtement métallique construite sur un niveau de sous-sol en béton. L'actuel projet ne prévoit pas d'intervenir dans ce bâtiment, il pourrait tout au plus y accoler un bâtiment supplémentaire et/ou une surélévation moyennant un possible renforcement de la structure.

La **caserne des pompiers (SDIS)**, d'une surface de plancher net de 4000 m², a été construite par la Commune de Nyon en 1999 avec la participation financière du Fond Fischer (CHF 2'500'000.-) et la subvention de l'établissement cantonal d'assurance incendie (CHF 1'150'000.-). Le bâtiment est composé d'une halle en charpente métallique abritant les véhicules d'intervention du SDIS, d'un espace administratif, également en structure et revêtement métallique développé sur trois étages, et d'un sous-sol en béton sur l'ensemble de la surface. En mains communales, ce bâtiment est actuellement utilisé pour les trois quarts de la surface par le SDIS et pour le quart restant par la protection civile qui devrait déménager à Prangins vers la fin décembre 2016. Cette dernière surface de 950 m², dont 340 m² de bureaux et 610 m² de garages et dépôt en sous-sol, sera donc disponible prochainement. Une partie de ces surfaces pourrait être utile au SDIS qui définira plus précisément ses besoins en concertation avec la police, au cours de l'élaboration de l'avant-projet.

Dans l'intervalle, la police pourrait occuper provisoirement tout ou partie des locaux libérés par la Protection civile (PCi) afin de pallier le manque d'espace à la place du Château 10.

Le projet a pour objectif de mener une réflexion sur la mise à disposition de ces surfaces pour les nouveaux utilisateurs après modification et adaptation, au même titre que certaines surfaces occupées actuellement par le SDIS et qui pourraient être mutualisées.

Le fonctionnement du site devra également être repensé dans son ensemble afin d'y intégrer les nouveaux utilisateurs. Le maintien de 40 places de parc en surface à destination des sapeurs-pompiers volontaires qui sont mobilisés en cas de sinistre reste un des paramètres importants du projet.

Le fonctionnement du dépôt de biens culturels, avec notamment les 2 à 4 places de parc et les accès nécessaires, devra aussi être assuré par le projet.

2.3 Nouveaux bâtiments et affectations

La construction d'un nouveau bâtiment sera indispensable pour loger la police qui ne pourrait de toute manière pas entièrement prendre place dans les locaux libérés par la protection civile. En effet ce ne sont pas moins de 2'690 m² brut de plancher qui seront nécessaires pour les locaux administratifs et opérationnels de la police. A cela s'ajoutent les places de parc pour les membres des patrouilles et des équipes d'intervention de police qui sont de service ou peuvent être appelés en urgence à toute heure du jour ou de la nuit. Le dimensionnement de ce parking dépendra du calcul des besoins en fonction des affectations et de la localisation, effectué selon la norme VSS et précisé lors de l'élaboration du dossier de mise à l'enquête publique, mais se monte, selon un calcul des besoins réduit au minimum à 40 places pour la police. A cela s'ajoutent 10 places visiteurs pour la police et les pompiers. En fonction de la capacité de stationnement sur le site, le personnel administratif est quant à lui appelé à utiliser prioritairement les transports publics.

Dans une première approche, il a été déterminé qu'il était nécessaire de placer les véhicules d'intervention, les équipes opérationnelles ainsi que l'accès aux cellules de détention au rez-de-chaussée, tandis que les parties administratives pourraient se situer dans les étages.

Le nouveau bâtiment devra être compact, rationnel et fonctionnel afin d'être optimal du point de vue thermique, économique et de l'exploitation. Il sera si possible fonctionnellement lié à la caserne des pompiers afin de faciliter les synergies et la collaboration entre les deux entités.

Les aménagements extérieurs, en particulier la sortie d'urgence, seront revus afin de pouvoir être aussi utilisés conjointement par la police et les pompiers.

2.4 Mobilité, flux de circulation, accès et stationnement

Bien qu'un centre d'intervention soit une affectation particulière qui requiert qu'une partie de ses collaborateurs doit pouvoir se rendre rapidement sur place et à n'importe quelle heure du jour et de la nuit, un plan de mobilité est nécessaire, d'une part, en vue d'une optimisation économique et, d'autre part, afin de répondre au mieux aux critères du développement durable.

Par ailleurs, afin de garantir la plus grande efficacité possible dans les interventions, les flux de véhicules et de piétons, à l'intérieur de la parcelle et vers l'extérieur, doivent être parfaitement maîtrisés.

A cet effet les services communaux concernés ont mené, avec le concours de prestataires externes, une étude de faisabilité qui permet d'affirmer que le site répond aux contraintes spécifiques d'un centre d'intervention régional et à la mise à disposition des 94 places de parc nécessaires à son fonctionnement, principalement en surface et sans recourir à de coûteux ouvrages de parking enterrés.

2.5 Un appel d'offres suivi d'un avant-projet

Le montant des honoraires d'architectes dépassant les seuils admissibles pour une procédure de gré à gré ou sur invitation selon la loi sur les marchés publics, ce marché doit être mis en concurrence selon une procédure ouverte au niveau national, partant du principe que le coût total de l'opération reste inférieur à 8,7 millions ; au-delà de ce montant, la procédure serait ouverte au niveau international. Lors des divers préavis précédemment déposés auprès de votre Conseil, le Service architecture et bâtiments a utilisé plusieurs formes de mise en concurrence telles que concours et mandat d'étude parallèle, selon les caractéristiques des projets concernés.

Suite au retrait des ambulances du projet, l'organisation d'un concours d'architecture a été remise en question pour cet objet devenu plus spécialisé et de plus petite dimension. C'est finalement la forme d'un appel d'offres de prestations d'architecture, selon le règlement SIA 144, qui a été retenue. En effet, cette procédure permet de choisir un mandataire, architecte, qui maîtrise bien la problématique d'un Hôtel de police, avec lequel pourra être engagée une démarche participative innovante d'avant-projet, incluant largement les utilisateurs et services communaux concernés. Cette manière de faire comporte au départ un léger risque de recours lors de l'appel d'offres, mais elle permet par la suite de gagner du temps et de déposer une demande de crédit d'étude auprès de votre Conseil sur la base financière d'un avant-projet chiffré, bien plus abouti qu'un projet de concours.

2.6 Calendrier

Le calendrier prévisionnel ci-dessous ne tient pas compte des éventuelles oppositions et recours possibles lors des procédures de mise à l'enquête publique et de mise en concurrence des différents marchés de la construction.

Préavis d'appel d'offres et avant-projet	élaboration dépôt	janvier à novembre 2016 12 décembre 2016
Appel d'offres et avant-projet	déroulement	février 2017 à octobre 2017
Préavis étude	dépôt	novembre 2017
Etude	déroulement	janvier 2018 à décembre 2018
Plan partiel d'affectation	mise en vigueur	décembre 2018
Préavis réalisation	dépôt	décembre 2018
Réalisation	début	février 2019
Mise en service		fin 2020

3 Incidences financières

3.1 Coût global du projet

A ce stade, le coût global du projet a été estimé par un économiste de la construction pour se situer dans une fourchette de 8 à 10 millions de francs en fonction de la variante retenue au final.

3.2 Coût de l'appel d'offres et de l'avant-projet chiffré.

L'appel d'offres, en tant que procédure d'adjudication, présente un coût pour son organisation. L'architecte retenu sera ensuite rémunéré pour produire un avant-projet chiffré élaboré à travers une démarche participative.

Frais d'organisation appel d'offres	20'000.-
Honoraires d'architecte, avant-projet chiffré	110'000.-
Divers et imprévus	10'000.-

Coût total pour l'appel d'offre et l'avant-projet (TVA 8% incluse)	140'000.-
---	------------------

3.3 Conventions et garanties financières

La police s'engage, comme l'ont déjà fait les pompiers, par convention, à louer les locaux qui seront construits pour leur usage, à un prix qui permettra de rentabiliser l'investissement pour la valeur du terrain et la construction, à hauteur de 5 %, et à dédommager la Ville de Nyon en cas de désistement pour les frais engagés à chacune des étapes du projet. La Municipalité s'engage, quant à elle, à mettre à disposition les surfaces et volumes de locaux souhaités dans les délais impartis sous réserve de blocage administratifs, juridiques ou financiers indépendants de sa volonté.

4 Aspects du développement durable

Afin de compléter les ambitions énergétiques intégrées jusqu'à présent aux projets de construction, il est proposé d'utiliser l'outil d'évaluation de la construction durable SméO Bâtiment comme base de travail pour le cahier des charges de l'appel d'offres et de l'avant-projet de l'Hôtel de police. L'évaluation de durabilité de l'avant-projet soumis à la Commission de projet se fera à l'aide d'une sélection de critères SméO, représentatifs des ambitions énergétiques, écologiques et socio-économiques de la Ville. Cet outil permettra en outre d'optimiser le projet et d'en faire l'analyse finale une fois le projet achevé.

4.1 Dimension économique

Les investissements sont prévus dans le plan des investissements.

La mise en place d'un centre d'intervention et la construction d'un Hôtel de police à Champ-Colin permettront à la fois d'augmenter la valeur du patrimoine communal et de le mettre plus largement au service de la communauté. Cette nouvelle structure regroupant la police et les pompiers offrira des synergies et améliorera la coordination permettant des économies d'échelle non négligeables tout en gagnant en efficacité. La localisation de cette nouvelle structure rendra possible la participation d'autres communes voisines à la police régionale. Des rentrées financières supplémentaires peuvent donc être espérées et ainsi une diminution de la participation de la Commune de Nyon.

Elle permettra également de libérer une partie des locaux de la place du Château 10 et de les consacrer à d'autres activités qui pourraient rapporter un loyer à la Commune ainsi que participer à l'animation de la place du Château.

La Commune de Nyon, qui consent à un important investissement pour la mise en place du centre d'intervention et la construction de l'Hôtel de police, touchera une location de la part de la police, comme elle le perçoit actuellement de la part des pompiers et de la protection civile.

4.2 Dimension sociale

Le regroupement des services régionaux à Champ-Colin contribuera à affirmer l'identité du site. Ils gagneront en efficacité ainsi qu'en visibilité pour l'ensemble de la population. La nouvelle affectation (encore à définir) des locaux de la place du Château libérés par la police participera à terme à l'animation du centre-ville.

Par ailleurs, ce projet permettra sans doute de progresser dans la mise en place d'une liaison de mobilité douce entre le quartier Tines-Boiron et la route de Divonne, recommandée dans le plan des déplacements scolaires. Destinée à toute la population, cette liaison sera surtout utile aux enfants du quartier Tines-Boiron pour rejoindre en toute sécurité les écoles des Tattes d'Oie et du Couchant.

4.3 Dimension environnementale

Le projet de construction permettra une meilleure utilisation du sol en densifiant un secteur largement sous-exploité. Le projet prendra en compte les standards environnementaux appliqués sur les constructions communales. La qualité de l'enveloppe du bâtiment devra, en particulier, atteindre des hauts standards énergétiques.

Enfin, transposer l'Hôtel de police à proximité du réseau routier structurant et au sein d'une zone industrielle réduit les impacts sur le réseau routier secondaire et sur un secteur de la ville densément habité.

5 Conclusion

Si le déplacement de la police de la place du Château vers la périphérie de la ville lui fera perdre une certaine proximité avec la population, elle gagnera largement en efficacité. Son regroupement avec les pompiers se pose comme une évidence si l'on considère la dimension régionale qu'elle occupe depuis ces dernières années. L'évolution des tâches de la police et de son rayon d'action, son besoin de plus d'espace, ainsi que la nécessité de lui offrir de meilleures conditions de travail sur les plans techniques, opérationnels et humains, pour obtenir son accréditation définitive, justifient pleinement cette opération.

Une telle évolution est aussi observée dans d'autres villes vaudoises de même importance comme Morges, Montreux, Vevey ou Yverdon. Les raisons sont souvent assez similaires à celles invoquées pour la police de Nyon. Plus généralement, c'est le développement urbain qui génère le déplacement de certaines activités du centre historique de nos villes vers la périphérie. Ce mouvement est observé depuis longtemps pour l'industrie et l'artisanat et s'étend aussi à des activités commerciales et de services qui ont besoin de plus d'espace et d'un meilleur accès au réseau routier. Le centre des villes, peu à peu débarrassé de ces activités et du trafic automobile qu'elles engendrent, peut ainsi être requalifié et améliorer l'attractivité commerciale, touristique et la qualité de vie en incitant la population à revenir y habiter.

NYON · PRÉAVIS N° 25/2016 AU CONSEIL COMMUNAL

Le nouveau centre d'intervention régional sera loin d'être relégué à l'extérieur de la ville. Sa visibilité et son accessibilité au public avec les transports en commun, les deux roues et les automobiles, seront assurées par sa position stratégique aux abords de la route de Divonne. Le bâtiment, issu du projet d'architecture élaboré au travers d'une démarche participative incluant largement les utilisateurs et les services communaux concernés, répondra aux critères économiques et écologiques les plus exigeants du développement durable et devra, en outre, s'exprimer comme un signal fort de l'identité du centre d'intervention régional.

Si la Ville de Nyon finance à elle seule l'opération, elle peut compter sur l'engagement de ses partenaires de Police Nyon Région et du SDIS Nyon-Dôle, garanti par voie de convention, et sur un rendement locatif de l'investissement non négligeable qui proviendra en partie des autres communes partenaires.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 25/2016 concernant la demande d'un crédit de CHF 140'000.- pour l'organisation d'un appel d'offres de prestations d'architecture suivi d'un avant-projet chiffré,

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'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 140'000.- TTC pour financer l'organisation d'un appel d'offres de prestations d'architecture et un avant-projet chiffré en vue de mettre en place un Centre d'intervention régional et de construire un Hôtel de police ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 – *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 5 ans.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat



P.-François Umiglia

Annexe

Fiche d'investissement

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 25/2016

Centre d'intervention régional et hôtel de police

Date: Nyon le 23.11.2016

Demande d'un crédit de CHF 140'000.- TTC pour l'organisation d'un appel d'offres de prestations d'architecture suivi d'un avant-projet chiffré, en vue de mettre en place un Centre d'intervention régional et de construire un Hôtel de police permettant de regrouper police et pompiers à Champ-Colin.

Situation des préavis au 23.11.2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total des préavis votés par le Conseil communal	12'753'520	29'025'473	50'380'112	23'536'763	140'743'407	39'200'329

Situation des emprunts au 23.11.2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Plafond d'emprunt selon préavis No. 27 adopté le 12.12.2011	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000
Emprunts au 1er janvier	137'966'600	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886
Evolution des emprunts durant la période +/-	-15'083'330	5'000'000	14'914'235	13'909'152	11'318'229	39'975'114
Emprunts fin période/date du jour	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886	208'000'000

Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis No.27)	24'200'000
Engagé	-10'515'799
Caution demandée	0
Disponibles	13'684'201

Dépenses et recettes d'investissement	CHF TTC/HT	Estimation des dépenses d'investissements nets					
		2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Descriptif/Libellé							
Prestations d'architecte et avant-projet	140'000	0	140'000	-	-	-	140'000
Total de l'investissement	140'000	0	140'000	0	0	0	140'000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
5	28'000	
	28'000	

Financement du préavis	
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Trésorerie/Emprunts dont	140'000

Estimation des coûts d'exploitation		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Libellé / années							
Coût total d'exploitation		2'800	30'800	30'240	29'680	29'120	28'560
Intérêts en %	2.00%	2'800	2'800	2'240	1'680	1'120	560
Amortissements		0	28'000	28'000	28'000	28'000	28'000
Entretien		0	0	0	0	0	0
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
Economies / Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		2'800	30'800	30'240	29'680	29'120	28'560