morges
VILLE DE MORGES

**PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

N° 25/6.17

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 3'716'000.00 TTC POUR L'ÉTUDE DU 1ER LOT D'INTERVENTIONS SUR BEAUSOBRE SOIT LES PROJETS DE CONSTRUCTION DES NOUVEAUX FOYERS, DE RÉNOVATION DU THÉÂTRE, D'EXTENSION DU CONSERVATOIRE DE MUSIQUE ET DE TRANSFORMATION DES ANCIENS FOYERS EN ACCUEIL ET RESTAURATION

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 7 juin 2017

Première séance de commission : le lundi 3 juillet 2017 à 18 h 30, à la salle des Pas Perdus, 1er étage de l'Hôtel de Ville.

Détermination de la Commission des finances : oui

TABLE DES MATIERES

1 PRÉAMBULE 3
1.1 Contexte 3
1.2 Temporalités des interventions 4

2 MISE EN ROUTE DU LOT N° 1 4
2.1 Organisation des projets 4
2.2 Phasage 5
2.3 Contraintes du site 6

3 PHASE I - BEAUSOBRE V (NOUVELLE CONSTRUCTION ET ESPACE DES LIAISONS EXTÉRIEURES) 7
3.1 Programme général du concours 7
3.2 Schéma fonctionnel 7
3.2.1 Accès et espace d'accueil (600 m² SN) 8
3.2.2 Grande salle modulable (600 m² SN) 9
3.2.3 Salle multifonctions (400 m² SN) 9
3.2.4 Petite salle modulable (250 m² SN) 9
3.3 Tableaux des surfaces 10
3.4 Espace de liaisons extérieures 10

4 PHASE II - BEAUSOBRE IV (THÉÂTRE, FOYERS, COV) 11
4.1 Théâtre 11
4.1.1 Rénovation et rafraîchissement du hall et du Théâtre 11
4.1.2 Démolition et reconstruction de l'administration du Théâtre 12
4.2 Conservatoire de musique de l'Ouest vaudois (COV) 12
4.2.1 Construction de nouveaux locaux pour le COV 12
4.2.2 Rénovation et rafraîchissement des locaux du COV 12
4.3 Accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS) 12
4.3.1 Transformation des anciens Foyers et du restaurant en AREMS 13

5 PHASAGE DES INTERVENTIONS 13
5.1 Interventions sur Beausobre IV 14

6 ESTIMATION DES COÛTS 15

7 CRÉDIT D'ÉTUDE 16

8 CALENDRIER 17

9 ASPECTS FINANCIERS 17
9.1 Tableau financier 17
9.2 Préavis de construction accordés 18
9.3 Préavis de planification accordés 18
9.4 Plan des investissements 18

10 ORGANISATION ET PILOTAGE 18

11 QUALITÉ DE CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE 18

12 CONCLUSION 19

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Dans son rapport N° 18/5.16, donnant suite au préavis de la Municipalité N° 42/10.15, le Conseil communal a accordé, un crédit de CHF 545'000.00 TTC pour l'organisation d'un concours d'architecture pour la nouvelle construction de Beausobre V ainsi que la réorganisation et la transformation de Beausobre IV lançant ainsi la première phase de développement de Beausobre (lot N° 1).

Un concours d'architecture a été lancé en avril pour la construction des nouveaux foyers ainsi que la transformation de l'espace de liaison central (Beausobre V). Dans le même temps, un appel d'offres à architectes a été lancé pour la rénovation du Théâtre et la transformation des anciens foyers pour la création d'un Accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS) ainsi que pour la reconstruction de l'administration du Théâtre comprenant une extension du Conservatoire de musique l'Ouest vaudois (COV). La Municipalité a adressé une communication dans ce sens au Conseil communal du 5 avril 2017.

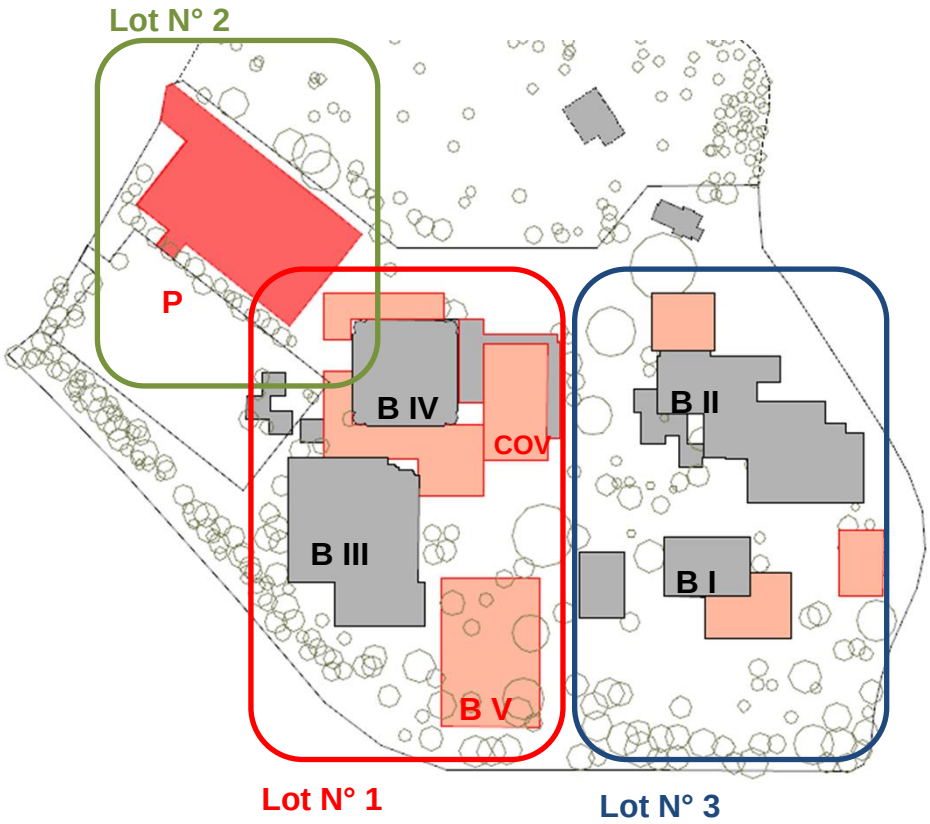
Le Conseil communal est maintenant sollicité pour le financement des phases de projet et de mise en soumission des projets de transformation et de construction des objets consécutifs de cette première phase de concours d'architecture et d'appel d'offres à architectes.

Le présent préavis porte uniquement sur les aspects constructifs. Les aspects économiques concernant la gestion et l'exploitation des différents lieux (Théâtre, Foyers, COV, AREMS, restaurant, etc.) sont étroitement liés au développement des projets. Ces aspects seront donc traités en parallèle dans le cadre de l'étude à venir.

1.1 Contexte

Après plus de 30 ans d'utilisation intensive, les constructions de Beausobre vieillissent et ne répondent plus aux besoins des utilisateurs (Commune, écoles, sociétés locales etc.).

Une étude préliminaire entreprise en 2014 a permis de faire un état des lieux de l'ensemble du site, de définir concrètement les besoins d'exploitation et de sonder les potentialités de développement sur le site sans altérer les qualités paysagères du parc.



Diverses actions différées dans le temps sont proposées. Les premières interventions portent notamment sur la réalisation d'un nouveau bâtiment polyvalent "Beausobre V" en remplacement des Foyers qui sera suivie par une rénovation et une transformation des bâtiments de Beausobre III et IV ainsi que la construction d'une nouvelle administration pour le Théâtre. Le parascolaire prendra place dans les Foyers actuels de Beausobre IV. Les espaces couverts de liaison seront également revus et modernisés afin de mettre en relation ce nouvel ensemble de trois bâtiments soit Beausobre III, IV et V.

Ces interventions permettront une nouvelle dynamique d'exploitation de Beausobre.

1.2 Temporalités des interventions

Dans une logique spatiale et temporelle, ces développements vont être réalisés successivement et par étape.

Un premier découpage par secteur permet de séquencer le site en trois lots d'interventions. Le lot N° 1 concerne la transformation des secteurs de Beausobre III et IV ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment (Beausobre V). Ce premier lot représente la majorité des besoins actuels réalisables à court terme. Le lot N° 2 concerne l'extension du parking souterrain réalisable librement dans le temps. Le lot N° 3 concerne le secteur de Beausobre I et II, soit l'extension du collège secondaire réalisable à moyen terme.

L'ensemble des coûts liés à ces 3 lots totalise près de 60 millions de francs à investir sur une période de près de 20 ans.

Les interventions proposées préservent les qualités paysagères du site de Beausobre. Il s'agit d'un développement important des structures en place, tout en épargnant au maximum de nouvelles emprises au sol par le biais de surélévations. Ainsi, l'atmosphère d'un parc paysager sera préservée durant le prochain cycle de vie des équipements de Beausobre, tout en laissant une marge d'intervention pour les générations futures.

2 MISE EN ROUTE DU LOT N° 1

2.1 Organisation des projets

L'étude préliminaire a permis d'identifier et de vérifier les besoins et les aménagements possibles sur le site de Beausobre. Un état des lieux des besoins actuels et futurs a été dressé en collaboration avec les acteurs concernés en vue de définir un programme cohérent et durable sur le site.

Les nombreux thèmes abordés dans cette étude coïncident avec les objectifs du schéma directeur de la région morgienne, soit l'urbanisation, le paysage et la mobilité.

Les projets du lot N° 1 portent sur les activités suivantes :

- Nouveaux foyers, espace polyvalent
- Théâtre de Beausobre et son administration
- Accueil et restauration pour enfants en milieu scolaire (AREMS)
- Conservatoire de musique l'Ouest vaudois (COV)

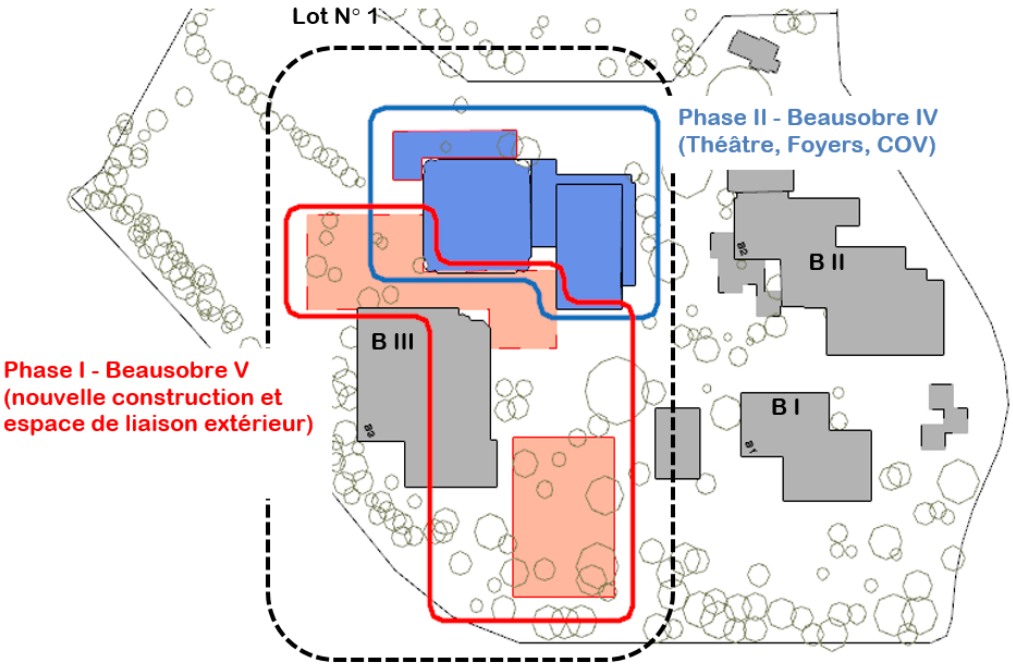
La construction d'un nouvel espace polyvalent (Beausobre V) permet de redéfinir le programme d'accueil des Foyers. Procédant en cascade, cette nouvelle construction permet également de revoir la configuration du rez-de-chaussée de Beausobre IV pour y implanter un nouveau complexe de restauration qui officiera pour l'ensemble des besoins du site dont notamment l'AREMS.

2.2 Phasage

Pour simplifier les procédures, clarifier les interventions et tenir compte de la spécificité des projets, la conception et la réalisation du lot N° 1 est scindée en deux phases distinctes :

- Phase I - Beausobre V (construction nouvelle des Foyers et espace de liaison extérieur)
- Phase II - Beausobre IV (rénovation Théâtre et transformation de l'AREMS et extension COV)

Ces deux phases sont illustrées selon le découpage suivant :



La phase I porte sur une nouvelle construction. Le périmètre d'intervention est dédié uniquement au nouvel espace polyvalent (Beausobre V) ainsi qu'aux couverts et espaces de liaison. Une procédure de concours anonyme SIA 142 à un degré, conforme au régime légal des marchés publics, a été lancée le 25 avril 2017. Les résultats sont attendus pour septembre 2017.

La phase II porte sur les aspects techniques du projet soit la rénovation du Théâtre, l'extension du Conservatoire de musique et la transformation des anciens foyers en accueil et restauration (Beausobre IV). Un appel d'offres à honoraires d'architectes a été lancé le 23 mai 2017. Les résultats sont attendus pour juillet 2017.

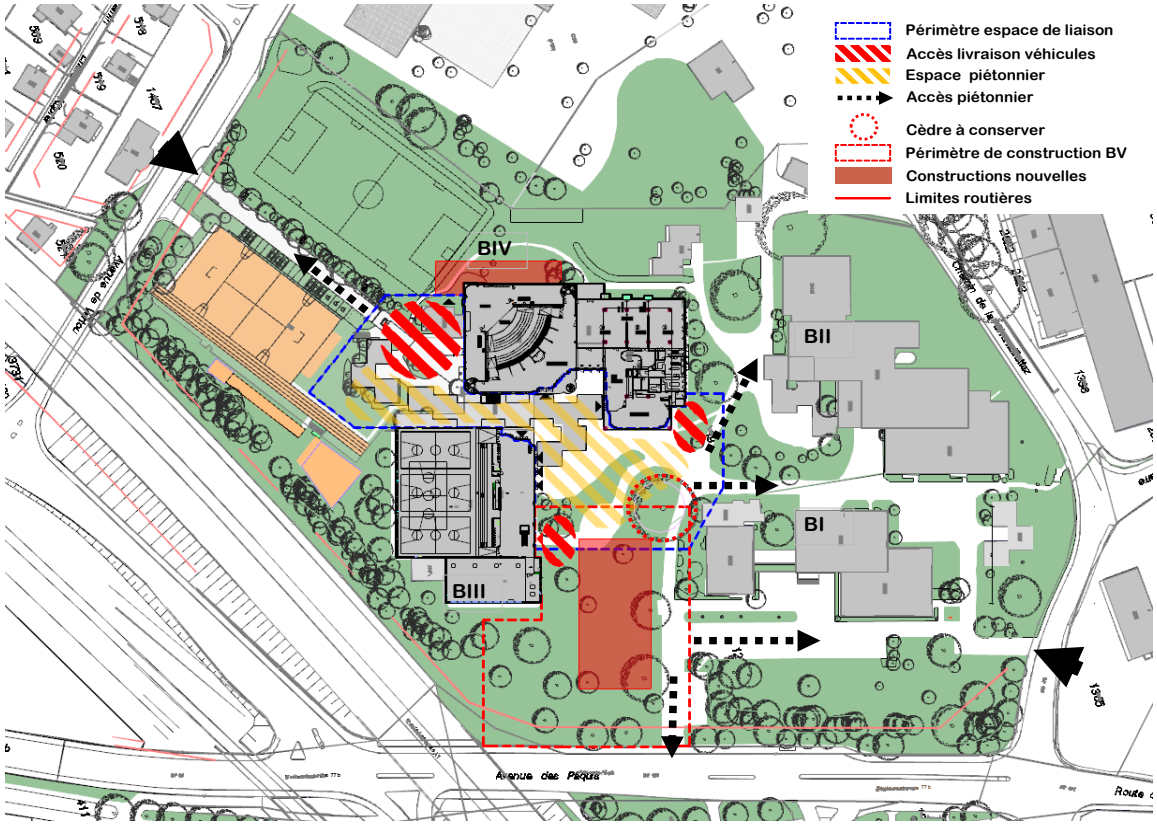
Ainsi, deux bureaux d'architectes sont actuellement recherchés pour ces deux projets. La concordance des projets, l'unité d'ensemble, la planification des travaux et la maîtrise des coûts seront assurées par le Service Urbanisme, constructions et mobilité. Une délégation municipale (commission de construction) pilotée par la Direction Urbanisme, constructions est chargée du suivi politique du projet.

Les équipes des mandataires spécialisés seront mises en concurrence et constituées une fois que les architectes (mandataires principaux) seront en place.

En parallèle, concernant l'exploitation, la Municipalité a créé une autre délégation municipale composée des dicastères Cohésion sociale et logement, Administration, culture et relations extérieures et Finances et promotion économique, afin de réfléchir aux modalités de gestion et d'exploitation, y compris économique, de l'ensemble des zones tout aussi bien de location que de restauration de Beausobre.

2.3 Contraintes du site

Le plan ci-après illustre les contraintes du site, les périmètres d'interventions ainsi que les différents flux de circulations et les accès principaux.



Les accès existants seront maintenus. L'implantation des projets devra respecter les limites de construction à l'autoroute et à la route.

Le grand cèdre devant le restaurant sera préservé et d'une manière générale, l'arborisation existante sera maintenue et renforcée. L'analyse des composantes paysagères du Parc de Beausobre établie dans l'étude préliminaire a néanmoins admis le périmètre de construction de Beausobre V comme constructible.

L'amphithéâtre pourrait être amené à disparaître avec la nouvelle construction. Si tel est le cas, des solutions de remplacement seront cherchées avec les futurs aménagements. L'accès livraison à la salle omnisports est maintenu.

Les nouvelles cuisines produiront notamment les repas journaliers de l'AREMS et seront distribués par camionnettes sur les différents sites de la ville. Une amélioration des accès aux nouvelles cuisines sera étudiée dans le projet à venir afin de sécuriser les piétons.

3 PHASE I - BEAUSOBRE V (NOUVELLE CONSTRUCTION ET ESPACE DES LIAISONS EXTÉRIEURES)

3.1 Programme général du concours

La nouvelle construction de Beausobre V vise à remplacer les Foyers actuels de Beausobre IV qui ont atteint leur limite de capacité et dont les infrastructures et les équipements sont vieillissants.

Actuellement, les Foyers participent à la vie des écoles et à la vie culturelle, associative et économique morgienne à travers de multiples et diverses manifestations ayant lieu sur le site de Beausobre, regroupant parfois le Théâtre (Beausobre IV) voire la salle omnisports voisine (Beausobre III). Ces manifestations peuvent accueillir jusqu'à 5'000 personnes par jour notamment en cas de festivals comme La Salamandre par exemple.

Les types de locations pratiqués sont les suivants : assemblées générales de sociétés diverses, conférences, symposiums, repas de soutien, mariages, anniversaires, cours de formation, expositions, réunions scolaires et conférence des maîtres, réunions partis politiques, fêtes de crèches, dépouillement de votations, Conseil communal, don du sang, etc.

3.2 Schéma fonctionnel

Le programme du concours prévoit la construction du nouvel espace polyvalent (Beausobre V) ainsi que le réaménagement des espaces extérieurs, y compris le couvert, entre les bâtiments de Beausobre III, IV et V.

Le couvert extérieur et les aménagements y relatifs serviront au quotidien d'espace de liaison entre les bâtiments Beausobre III, IV et V et permettront lors de grandes manifestations d'installer des stands, des buvettes, et autres activités.

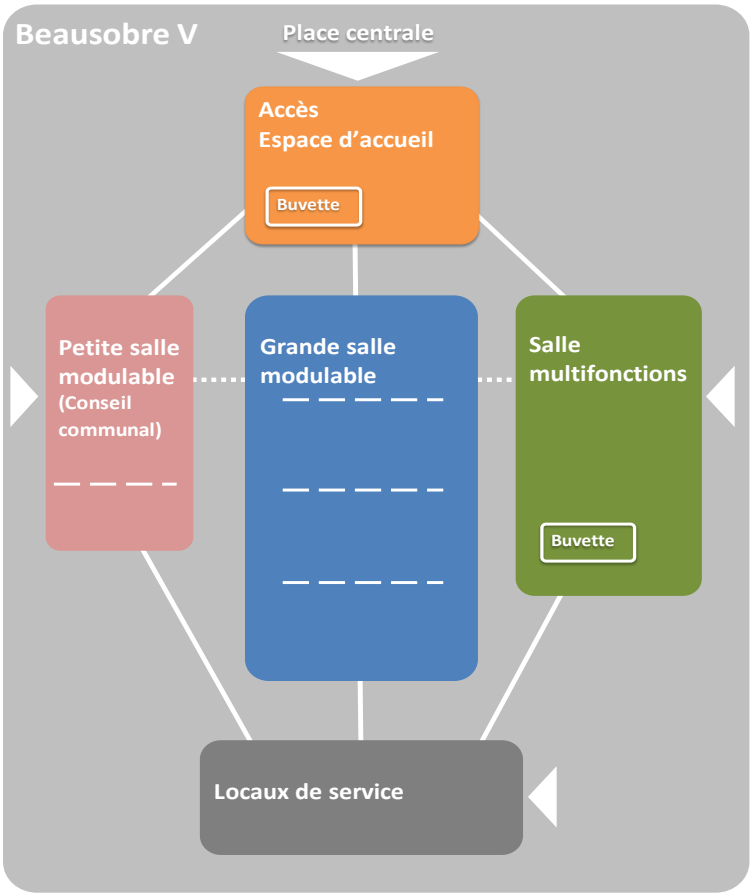
Cette nouvelle construction regroupera les espaces principaux suivants :

- Un espace d'accès et d'accueil en lien avec la place centrale de Beausobre
- Une grande salle modulable d'une capacité de 50 à 500 places assises, servant essentiellement à remplacer les Foyers actuels de Beausobre IV
- Une salle multifonctions d'une capacité de 150 places assises à 300 places debout, permettant l'installation de gradins amovibles et le déroulement de spectacles lors de manifestations telles que Morges-sous-Rire, Festival Salamandre, Diabolo, etc.
- Une petite salle modulable d'une capacité de 50 à 150 places assises, servant essentiellement de salle de conférence pour les séminaires, les conférences et autres présentations.

Les différentes salles du nouveau bâtiment de Beausobre V doivent pouvoir fonctionner ensemble ou alors indépendamment. L'espace d'accueil central mettra en liaison ces différentes salles et devra permettre leurs différents fonctionnements.

Les espaces doivent être modulables et permettre une grande souplesse d'utilisation en offrant un environnement varié et fonctionnel pour les utilisateurs permettant de poursuivre les nombreuses activités existantes en renforçant la qualité et l'attractivité des lieux.

L'ensemble des espaces du bâtiment Beausobre V sera équipé des moyens de communication modernes tels qu'écrans visuels, sonorisation et de connectivité WiFi.



Les trois salles sont accessibles depuis un grand hall d'accueil central qui comprend une buvette et les différentes commodités pour le public.

Cet accès principal donne sur la place centrale. Des accès secondaires pour le public sont demandés pour la salle multifonctions et la petite salle modulable de manière à pouvoir fonctionner indépendamment du grand hall d'accueil.

Une buvette indépendante est prévue pour la salle multifonctions. Les locaux de service seront répartis en fonction de l'organisation du projet.

Compte tenu de la déclivité du terrain et de l'exiguïté du périmètre constructible, le projet peut se développer sur plusieurs niveaux. Le nouveau bâtiment peut comporter des dégagements et des terrasses aménagées opportunément placées en fonction de la disposition des locaux.

Le programme est détaillé ci-après.

3.2.1 Accès et espace d'accueil (600 m² SN[1])

L'espace d'accueil principal sera situé au niveau de la place centrale reliant les immeubles de Beausobre III et IV.

Sa position centrale permettra un accès direct aux trois salles modulables du programme. Pour permettre une utilisation partagée de l'immeuble, des accès secondaires doivent être néanmoins prévus pour la petite salle et la salle multifonctions.

Le (ou les) accès du nouveau bâtiment seront judicieusement déterminés en fonction de son organisation. Il(s) sera(ont) en relation directe avec les espaces extérieurs.

L'espace d'accueil comprendra un vestiaire, une buvette et des sanitaires publics. L'idéal est toutefois de disposer d'un seul grand espace d'accueil concentrant ces services.

[1] Surface Nette selon SIA 416

L'office sera équipé de manière à permettre le service d'un traiteur interne ou externe. Il sera prévu pour la mise en place d'appareillage usuel (frigos, machine à café, etc.) ainsi que le nettoyage et le stockage de la vaisselle ; ce programme sera précisé par la suite.

3.2.2 Grande salle modulable (600 m² SN)

À l'instar des Foyers actuels, la grande salle sera équipée de cloisons mobiles permettant une division en 4 parties. Sa capacité est de 50 à 500 personnes assises. Le compartimentage proposé veillera à offrir une qualité d'espace pour chacune des capacités souhaitées notamment pour la configuration minimale de 50 places fortement utilisée.

Le compartimentage devra être suffisamment souple pour permettre le déroulement simultané de plusieurs événements. Ainsi, chaque partie de la salle doit bénéficier d'un accès indépendant et d'un traitement acoustique suffisant pour l'isoler du bruit des autres espaces.

La salle doit bénéficier d'un éclairage naturel direct, de protections solaires ainsi que d'un moyen d'obscurcissement. Au vu des nuisances du trafic routier voisin, cette salle doit pouvoir être exploitée avec les fenêtres fermées y compris en été.

3.2.3 Salle multifonctions (400 m² SN)

Dans le cadre des manifestations (Festivals Salamandre, Morges-sous-Rire, Diabolo, etc.) se déroulant sur Beausobre, plusieurs manifestations ont besoin d'une salle particulière configurable pour des spectacles, des assemblées, des dîners ou des conférences avec gradins amovibles.

Cette salle sera mise en relation avec le hall d'accueil et disposera d'une buvette indépendante et de loges pour les artistes. Un espace sera prévu pour le rangement des gradins amovibles.

Sa capacité de 300 personnes debout est convertible par des gradins amovibles pour 150 personnes assises. L'espace de la scène est libre (sans podium). Il pourra varier en fonction de la disposition de la salle en configuration assises en gradins, en banquet ou debout.

La salle doit, en principe, bénéficier d'un éclairage naturel. Pour des raisons d'autonomie et d'acoustique, cette salle doit pouvoir être isolée des autres locaux.

Un accès indépendant pour le public depuis l'extérieur sera prévu, ainsi qu'un quai de chargement pour le matériel technique.

3.2.4 Petite salle modulable (250 m² SN)

Cette salle vise à compléter le programme par une salle de conférence spécifique équipée de manière à répondre à la demande de séminaires, de conférence et autre présentation.

Accessoirement, elle permettra d'accueillir les séances mensuelles du Conseil communal de la Ville.

Sa capacité principale est de 150 personnes assises. Néanmoins, un cloisonnement mobile (1/3 – 2/3) sera prévu pour adapter la grandeur de cette salle à la capacité de son auditoire (50-100 personnes assises).

Cette salle doit bénéficier d'un éclairage naturel direct, de protections solaires ainsi que d'un moyen d'obscurcissement. Au vu des nuisances du trafic routier voisin, cette salle doit pouvoir être exploitée avec les fenêtres fermées y compris en été.

3.3 Tableaux des surfaces

Le tableau ci-après présente les surfaces et les hauteurs libres à prendre en compte par les candidats dans le cadre du concours :

Beausobre V - Programme locaux		SN	SP	Hauteur libre
		3'000 m2	3'150 m2	
1	Programme public	1'850 m2	1'940 m2	
1.1	Espace d'accueil	600 m2	630 m2	4.5 m
1.1.1	Hall + buvette	400 m2		
1.1.2	Vestiaire public	60 m2		
1.1.3	WC public	60 m2		
1.1.4	Office	80 m2		
1.2	Grande salle modulable (100 à 500 pers. assises)	600 m2	630 m2	4.5 m
1.3	Salle multifonctions (150 pers. assises gradins amovibles /300 debout)	400 m2	420 m2	6.0 m
1.4	Petite salle modulable (50 à 150 pers. assises)	250 m2	260 m2	3.5 m
2	Locaux de service	1'150 m2	1'210 m2	3.5 m
2.1	Régie(s)	50 m2		
2.2	Salle de répétition 1	100 m2		
2.3	Buvette salle multifonctions	100 m2		
2.4	Stockage(s) équipement, dépôt(s)	200 m2		
2.5	Rangement gradins amovibles	50 m2		
2.6	Bureau + Espace de réunion + Cafétéria	120 m2		
2.7	Local conciergerie	40 m2		
2.8	Loges artistes + WC + douches	60 m2		
2.9	WC + vestiaire pour le personnel	40 m2		
2.10	Atelier d'entretien du matériel	40 m2		
2.11	Technique	150 m2		
2.12	Réserve (circulation, service)	200 m2 (indicatif)		

3.4 Espace de liaisons extérieures

Lieu de passage en temps usuel, l'espace de liaisons extérieures revêt une fonctionnalité importante lors des grandes manifestations où sont installés buvettes, cantines et autres stands profitant des couverts en place. L'espace de liaison fait alors office de place centrale.

Vétustes, les couverts actuels entre Beausobre III et IV doivent être repensés, reconstruits et s'accorder avec les constructions existantes et les nouvelles constructions. Cette construction se veut être un trait d'union reliant et abritant les activités et les liaisons entre les trois bâtiments créant par là un lieu central.

L'espace de liaison manque de surface pour les grandes affluences. Pour des raisons pratiques, l'espace au sol sera dégagé et son revêtement sera minéral.

Le couvert doit bien évidemment raccorder les entrées actuelles ainsi que celles à créer. Un éclairage modulable sera prévu pour une utilisation nocturne y compris pour les manifestations. La hauteur minimale libre sous couvert souhaitée est de 5 m.

Une redéfinition de l'ensemble des espaces de liaison tiendra compte de ces éléments. Les propositions attendues traiteront de la mise en valeur du lieu, de l'intégration et de l'harmonie des constructions mais également des quelques fonctionnalités et agréments attendus (abri, liaison, réunion, rassemblement, etc.).

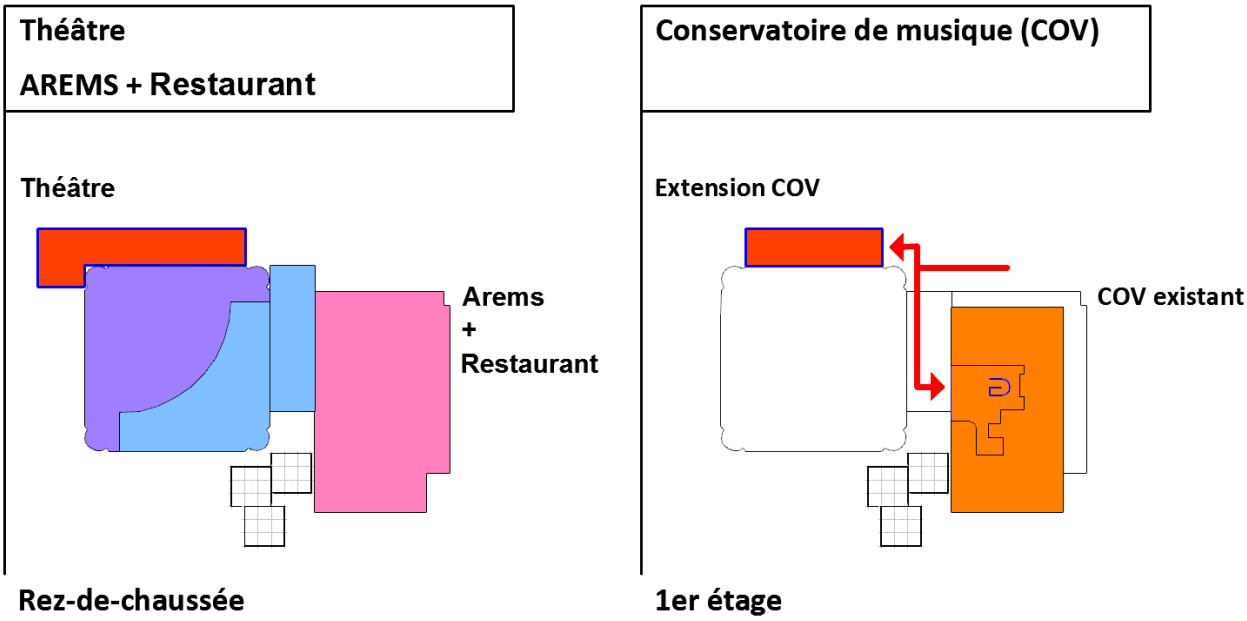
L'aire de stationnement deux roues existante à l'entrée ouest devra être maintenue dans les propositions et pourra être quelque peu réduite. Cette zone en marge du passage est convertie en aire-restaurant pendant les grandes manifestations. L'aire d'accès poids lourds au Théâtre doit également être aménagée.

4 PHASE II - BEAUSOBRE IV (THÉÂTRE, FOYERS, COV)

L'immeuble de Beausobre IV abrite actuellement divers fonctions et utilisateurs. Le projet est décomposé en trois objets principaux : le Théâtre et son administration, le Conservatoire de musique de l'Ouest vaudois (COV) et le futur Accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS) qui sera aménagé en lieu et place des Foyers actuels et du restaurant.

L'offre de restauration sera maintenue et étendue à l'ensemble des nouveaux besoins du site.

Voici la localisation des parties d'ouvrage :



4.1 Théâtre

En exploitation depuis 1986, le Théâtre souffre de l'usure du temps. Cette part de projet comprend la rénovation du Théâtre, l'agrandissement de son hall pris sur les Foyers actuels ainsi que la démolition et la reconstruction de son administration ainsi que son logement provisoire pendant les travaux.

4.1.1 Rénovation et rafraîchissement du hall et du Théâtre

Le Théâtre de Beausobre sera rénové et rafraîchi. Cette part de travaux concerne autant la salle que les espaces de service et les commodités du sous-sol.

Le hall du Théâtre sera revu pour améliorer l'accueil du public. La salle doit également être rafraîchie et ses fauteuils changés. De plus, l'ensemble du bâtiment de Beausobre IV sera mis aux nouvelles normes de sécurité.

Un travail de réglage de surface permettra de reconvertir les Foyers actuels et les partager avec l'AREMS futur.

L'exploitation du Théâtre doit pouvoir être maintenue pendant les travaux. Les travaux seront entrepris par zone. Les pauses estivales seront mises à profit pour les grandes opérations. Un travail minutieux sera fait avec la Direction du Théâtre de Beausobre pour la planification des travaux.

4.1.2 Démolition et reconstruction de l'administration du Théâtre

En 30 ans, le personnel administratif est passé de 4.5 EPT à 8 EPT, soit de 6 à 12 personnes.

Le bâtiment actuel sera démoli. Il est prévu de le reconstruire épousant l'arrière du Théâtre. Son implantation en retrait permettra d'agrandir l'aire d'accès pour la livraison du matériel des spectacles par des camions de gabarit poids lourds. L'aménagement de l'aire d'accès sera partiellement traité dans le cadre concours.

L'administration du Théâtre est déjà en partie logée dans des locaux provisoires depuis 2013 (portakabin, cf. préavis N° 44.10/12). Pendant les travaux les locaux seront étendus pour loger complétement cette administration

4.2 Conservatoire de musique de l'Ouest vaudois (COV)

Le COV partage les locaux de musique avec les écoles de l'Association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME).

4.2.1 Construction de nouveaux locaux pour le COV

Hormis son antenne administrative, le COV ne dispose pas de ses propres locaux permettant de prodiguer des cours en journée. Une extension de 500 m^2 sur un ou deux niveaux lui permettra de pallier ce manque.

Le programme de l'extension du Conservatoire de musique de l'Ouest vaudois (COV) reste à déterminer précisément. Il s'agira principalement de studios de répétitions. L'entrée du COV sera située au rez-de-chaussée supérieur vis-à-vis de l'accès actuel.

4.2.2 Rénovation et rafraîchissement des locaux du COV

De même que pour les locaux du Théâtre, les locaux actuels du 1er étage de Beausobre IV doivent être rénovés et rafraîchis. Les travaux seront réalisés par zone en maintenant les activités en place.

4.3 Accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS)

L'Accueil et restauration pour enfants en milieu scolaire (AREMS) est une structure proposant un accueil sur la pause méridienne des élèves de la 1e à la 11e année HarmoS, les lundis, mardis, jeudis et vendredis. Les élèves scolarisés sur Morges de la 1e à la 6e sont encadrés par des monitrices. Les élèves de la 7e à 11e HarmoS viennent seuls à l'AREMS et mangent en autonomie.

Face à un nombre limité de places d'accueil de jour parascolaire au Chalet Sylvana et à l'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), et face à une demande de plus en plus croissante des familles, de nombreux parents se sont tournés vers l'AREMS pour l'accueil de midi.

Le 27 septembre 2009, le peuple vaudois adoptait, à plus de 70 %, un nouvel article constitutionnel (article 63a Cst-Vd) qui prévoit qu'en collaboration avec l'Etat et les partenaires privés, les communes organisent un accueil parascolaire surveillé, facultatif pour les familles, sous forme d'école à la journée continue dans les locaux scolaires ou à proximité, pendant toute la durée de la scolarité obligatoire. Cet article s'est concrétisé dans une modification de la Loi d'accueil de jour des enfants, qui entrera en vigueur le 1er janvier 2018 et qui définit le cadre minimum auquel les communes doivent répondre.

Pour la Ville de Morges, une réflexion sur la réorganisation de l'accueil parascolaire est en cours. Afin de permettre aux enfants de ne pas perdre trop de temps sur les trajets, il s'agit de redistribuer, dans les établissements ou à proximité, les services de restauration et, à terme, les places d'accueil à la journée (par ex. : projet Morges Gare-Sud).

Concernant Beausobre, il s'agit d'implanter une nouvelle cantine permanente en lieu et place des Foyers actuels. Sa capacité sera augmentée de façon à pouvoir accueillir 400 élèves, en deux temps. Son exploitation, combinée avec les installations des cuisines du restaurant et des Foyers, servira de centre de production pour environ 1'000 repas et permettra ainsi de livrer une partie des structures de la ville qui ne bénéficient pas d'installation de cuisine.

4.3.1 Transformation des anciens Foyers et du restaurant en AREMS

Les anciens Foyers et le restaurant disposent de cuisines indépendantes. Établi sur la base d'un conseil spécialiste, le nouveau concept de restaurant prévoit de concentrer le travail de cuisine sur un seul lieu.

La nouvelle cuisine permettra de couvrir l'offre de restauration complète sur le site de Beausobre dont le programme est le suivant :

- Cantine scolaire
- Salle de restaurant
- Bar-lounge pour le théâtre de Beausobre.

Il est à noter que les parties arrières des Foyers actuels ne disposent pas de prises de lumière naturelle.

S'agissant de la production de mets, la cuisine sera capable de gérer les repas pour les élèves mangeant sur place. Elle devra également assurer la préparation des repas à livrer dans les autres structures de la ville. La cuisine comprendra également un coin traiteur pour la confection des mets destinés aux banquets dans les nouveaux Foyers (Beausobre V).

La zone des Foyers et du restaurant sera donc complétement transformée pour y accueillir un nouveau programme ainsi qu'un nouveau concept de restauration unique pour l'ensemble du site de Beausobre, favorisant les synergies entre les différents types de restauration prévus sur le site.

L'exécution des travaux implique la résiliation du bail du restaurant.

Les accès livraisons seront revus et améliorés dans le projet de transformation. De même, des prises de lumière naturelle y seront recherchées dans les parties arrières borgnes.

5 PHASAGE DES INTERVENTIONS

Le phasage des interventions permet de répartir l'ensemble des travaux à réaliser en fonction des priorités. Les travaux débuteront par la réalisation des nouvelles constructions soit les nouveaux Foyers de Beausobre V et l'administration du Théâtre et le COV de Beausobre IV.

La réalisation de nouveaux Foyers sera suivie par la transformation de l'AREMS et du restaurant et finalement le déménagement l'AREMS actuel logé dans le hall de la salle omnisport de Beausobre III. Il n'est pas prévu de travaux particuliers dans ce hall.

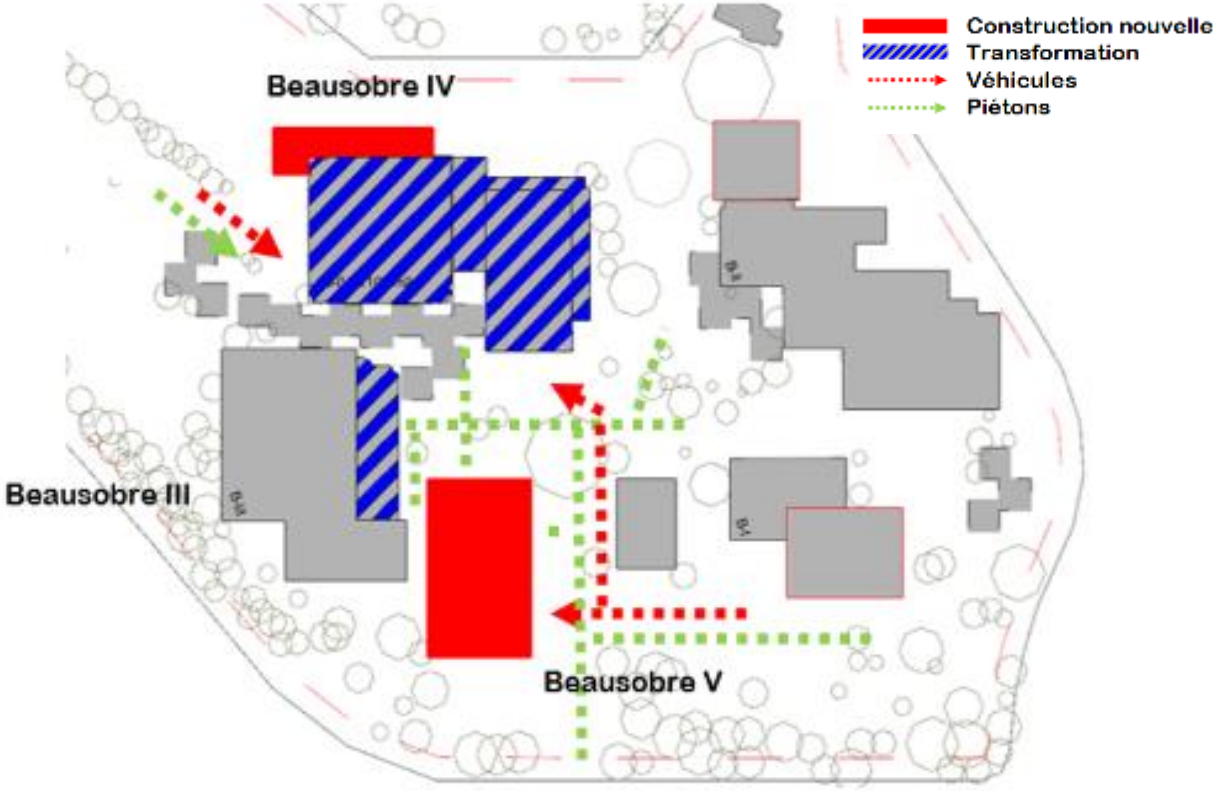
A ce stade, en l'absence de projets détaillés, la planification et les estimations financières doivent être considérées avec les précautions d'usage et restent à consolider dans le cadre des études à venir.

Le tableau de synthèse des opérations ci-après illustre les différentes interventions prévues sur le site de Beausobre à court et moyen termes:

		Totaux TTC	63.0 mio	100%	
Lot 1	Phase 1	Beausobre V - Nouvel espace polyvalent	17.7 mio	28%	2018-2020
	Phase 2	Beausobre IV - Théâtre, COV, AREMS	19.3 mio	31%	2018-2021
Lot 2		Parking souterrain - extension env. 220 places	10.9 mio	17%	horizon 2028
Lot 3		Beausobre I, II et V - Extension du collège + salle de gymnastiqu	15.1 mio	24%	horizon 2032

Les travaux des nouvelles constructions seront entrepris en premier lieu. La construction des nouveaux Foyers de Beausobre V permettra d'entreprendre la transformation du rez-de-chaussée de Beausobre IV.

Le phasage des travaux du lot N° 1 est illustré sur le schéma suivant :



5.1 *Interventions sur Beausobre IV*

S'agissant de l'exploitation des Foyers, la réalisation rapide des nouveaux Foyers de Beausobre V permettra de maintenir la dynamique d'exploitation et de satisfaire les nouveaux besoins de la clientèle. Ainsi, les Foyers et l'AREMS existants de Beausobre III resteront en exploitation pendant les premières phases des travaux.

Le restaurant actuel sera définitivement fermé avant les travaux de transformation du nouvel AREMS.

Le phasage indicatif de réalisation sur Beausobre IV s'établit comme suit :

	2019	2020	2021
1. Théâtre			
1.1. Rénovation	févr 2019		juin 2021
1.2. Démolition et reconstruction de l'administration	févr 2019	févr 2020	
2. Conservatoire de musique de l'Ouest vaudois (COV)			
2.1 Rénovation et rafraîchissement des locaux	févr 2019	févr 2020	
2.2 Construction de nouveaux locaux	févr 2019	févr 2020	
3. Accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS)			
3.1 Transformation des anciens Foyers et du restaurant		sept 2020	juin 2021

Ce phasage sera affiné dans le cadre de l'étude du projet.

6 ESTIMATION DES COÛTS

L'estimation des coûts est basée sur l'étude préliminaire actualisée en fonction de l'évolution des projets.

Voici l'estimation des coûts détaillée par ouvrage selon le code des frais de construction (CFC) :

Lot 1 - Total global TTC		**37'043'000.00**
1 Beausobre IV		**17'708'000.00**
CFC 1	Travaux préparatoires	592'000.00
CFC 2	Bâtiment	15'669'000.00
CFC 3	Equipement d'exploitation	475'000.00
CFC 4	Aménagements extérieurs	300'000.00
CFC 5	Frais secondaires et comptes d'attente	280'000.00
CFC 9	Ameublement et décoration	392'000.00
2 Beausobre V		**19'335'000.00**
CFC 1	Travaux préparatoires	372'000.00
CFC 2	Bâtiment	15'214'000.00
CFC 3	Equipement d'exploitation	1'940'000.00
CFC 4	Aménagements extérieurs	464'000.00
CFC 5	Frais secondaires et comptes d'attente	663'000.00
CFC 9	Ameublement et décoration	682'000.00

Voici l'estimation des coûts détaillée par ouvrage et sous-ouvrage :

Lot 1 - Total global TTC	**37.0 mio**	**100%**
1 Beausobre IV	**17.7 mio**	**48%**
1.1 - Théâtre	6.7 mio	0%
1.2 - Conservatoire de musique l'Ouest vaudois (COV)	4.0 mio	0%
1.3 - Accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS)	7.0 mio	0%
2 Beausobre V	**19.3 mio**	**52%**
2.1 - Foyers	18.3 mio	0%
2.2 - Espace de liaison BIII - BIV	1.0 mio	0%

En l'absence de projets détaillés, ces coûts doivent être considérés avec les précautions d'usage. Conformément à la directive communale, l'étude (phase 3 SIA) et la mise en soumission (phase 4 SIA) des projets permettront de consolider le devis avec la précision attendue pour la demande de crédit de construction des ouvrages (+/- 10 %).

7 CRÉDIT D'ÉTUDE

Les procédures de concours d'architecture pour Beausobre V et d'appel d'offres pour Beausobre IV sont en cours (cf. préavis N° 42/10.15). Les deux mandats distincts portent en principe sur l'ensemble des prestations ordinaires d'architecte nécessaires au projet soit les phases 3, 4 et 5 du règlement SIA 102 (éd. 2014).

Chacun des mandats permettra de définir précisément les différents projets et interventions concernant chaque objet et chaque bâtiment, d'en consolider les coûts et planifier leurs interventions. Ce travail sera ordonné selon les phases de mandat définies dans la norme SIA 102 et reprises ci-après:

Phases SIA		
Etude	3 Etude du projet	31 Avant-projet
		32 Projet de l'ouvrage
		33 Demande d'autorisation
	4 Appel d'offres	41 Appels d'offres
Réalisation	5 Réalisation	51 Projet d'exécution
		52 Exécution de l'ouvrage
		53 Mise en service, achèvement

Chaque mandat sera ponctué par deux étapes décisionnelles clés liées à l'octroi des crédits nécessaires à l'étude puis la réalisation de l'ouvrage et délivrés par le Conseil communal :

- **Phase I - Etude du projet et appel d'offres (phases SIA 3 + 4)**
- **Phase II - Réalisation (phase SIA 5 optionnelle si poursuite du projet)**

Dans un premier temps, seule la partie de l'étude (phase I) pourra être engagée contractuellement. La phase II est notamment réservée à l'octroi du crédit de construction nécessaire.

Conformément à la directive communale, chaque phase de projet fera l'objet d'une validation formelle par le Maître de l'ouvrage (la Municipalité).

Le budget d'étude valable pour les phases de projet et de mise en soumission des projets régis et calculés notamment sur les normes SIA 102, 103 et 108, est le suivant:

Beausobre IV et V	Projet (Phase SIA 3)	Appel d'offres (Phase SIA 4)	Total TTC	
	2'175'000.00	1'204'000.00	3'716'000.00	100%
Beausobre IV	1'168'000.00	647'000.00	1'995'000.00	53.7%
Architecte	713'000.00	395'000.00	1'108'000.00	29.8%
Ingénieur civil	168'000.00	93'000.00	261'000.00	7.0%
Ingénieurs CVSE	261'000.00	144'000.00	405'000.00	10.9%
Ingénieur thermicien	26'000.00	15'000.00	41'000.00	1.1%
Autres prestations		en bloc	39'000.00	1.0%
Géomètre		en bloc	20'000.00	0.5%
Frais et taxes		en bloc	21'000.00	0.6%
Réserve imprévus		en bloc	100'000.00	2.7%
Beausobre V	1'007'000.00	557'000.00	1'721'000.00	46.3%
Architecte	617'000.00	341'000.00	958'000.00	25.8%
Ingénieur civil	143'000.00	79'000.00	222'000.00	6.0%
Ingénieurs CVSE	225'000.00	124'000.00	349'000.00	9.4%
Ingénieur thermicien	22'000.00	13'000.00	35'000.00	0.9%
Autres prestations		en bloc	33'000.00	0.9%
Géomètre		en bloc	17'000.00	0.5%
Frais et taxes		en bloc	21'000.00	0.6%
Réserve imprévus		en bloc	86'000.00	2.3%

8 CALENDRIER

Un planning intentionnel des travaux est annexé en page 20. Voici le calendrier général du 1er lot concernant Beausobre IV et V :

Calendrier général	
Dépôt du préavis du crédit d'étude	**juin 2017**
Retour des offres de Beausobre IV	**juillet 2017**
Rendu du concours de Beausobre V	**juillet 2017**
Choix des lauréats*	**septembre 2017**
Adjudication (Etude de projet + soumission)	**octobre 2017**
Dépôt du préavis du crédit de construction	**septembre 2018**
Début des travaux	**2019**
Fin des travaux	**2021**

** La notification des marchés de service permettra de clore la procédure de marchés publics. Elle réserve bien évidemment la disponibilité des crédits nécessaires à l'étude ou à la construction de l'ouvrage. Pour ce qui est du droit privé, la conclusion du contrat s'établit par la suite, une fois que le crédit est obtenu et que le droit de recours lié au marché public est échu.*

9 ASPECTS FINANCIERS

9.1 Tableau financier

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)	Total	2017	2018	2019	2020	2021 et suivants
Dépenses	3'716'000	200'000	2'000'000	1'516'000		
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	3'716'000	200'000	2'000'000	1'516'000	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	5
Année début de l'amortissement	2018
Année bouclement du préavis	2019
Taux d'intérêt au 31.12.2016	1.93%

		2017	2018	2019	2020	2021 et suivants
Charge d'intérêts		43'031	43'031	43'031	43'031	43'031
Charge d'amortissement		-	743'200	743'200	743'200	743'200
Autres charges	***Chapitre***					
Recettes	***Chapitre***					
Total fonctionnement		43'031	786'231	786'231	786'231	786'231

Le pilotage de ces deux projets importants sera assuré par les ressources du Service Urbanisme, constructions et mobilité.

9.2 Préavis de construction accordés

- Préavis N° 24/6.16 - Demande d'un crédit de CHF 860'000.00TTC , subventions et participations de tiers non déduites, pour la pose de panneaux photovoltaïques et la rénovation de la toiture de Beausobre II (travaux en cours).
- Préavis N° 13/3.15 - Demande d'un crédit de CHF 277'000.00 TTC pour divers travaux de mise en conformité et d'entretien ainsi que du changement de deux cloisons mobiles des Foyers de Beausobre IV.
- Préavis N° 44/10.12 - Demande d'un crédit de CHF 86'000.00 TTC pour l'achat et la pose de conteneurs préfabriqués pour loger provisoirement une partie de l'administration du Théâtre, à l'étroit dans ses locaux.

9.3 Préavis de planification accordés

- Préavis N° 42/10.15 - Demande de crédit de CHF 545'000.00 TTC pour l'organisation d'un concours d'architecture pour le site de Beausobre (étude en cours).
- Préavis N° 1/2.15 - Demande d'un crédit d'étude de CHF 60'000.00 TTC pour la pose de panneaux photovoltaïques sur le site de Beausobre – Réponse à la motion Bertrand Gilliard.
- Préavis N° 17/4.13 - Demande d'un crédit d'étude de CHF 114'000.00 TTC pour étudier et planifier l'évolution du site de Beausobre.

9.4 Plan des investissements

Le Plan des investissements prévoit une dépense en 2018 de 3.4 millions de francs répartis comme suit :

- 1.4 million de francs pour la phase I - Beausobre V (N° de référence 3104).
- 2 millions de francs pour la phase II - Beausobre IV (N° de référence 3106).

10 ORGANISATION ET PILOTAGE

La concordance des projets, l'unité d'ensemble et la planification des travaux seront assurées par le Service Urbanisme, constructions et mobilité.

Les mandataires veilleront à coordonner leur projet et leur action pour garantir une bonne cohérence et l'harmonie de l'ensemble tant d'un point vue pratique et fonctionnel qu'esthétique. Ces aspects seront pris en compte pour l'ensemble des mandats de planification et de réalisation.

Pour la réalisation des projets du lot N° 1, la Municipalité sollicitera une nouvelle fois le Conseil communal en 2018 en déposant, cette fois-ci, le préavis de demande de crédit de construction.

11 QUALITÉ DE CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les constructions respecteront les préceptes de développement durable de la ville préservant des possibilités de développement et/ou de préservation du site pour les générations à venir.

En conformité avec la politique énergétique de la ville, les interventions constructives seront également réalisées de manière exemplaire offrant une consommation en ressource énergétique moindre ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le site.

Le programme du concours intègre ces mêmes principes non seulement en matière de qualité de construction mais également en matière de performance d'exploitation, de convivialité et de respect de l'environnement naturel.

Les nouvelles constructions viseront à respecter un niveau équivalent au standard Minergie-P-ECO. La maîtrise des éléments d'apport de jour, d'ouverture, d'obscurcissement de même que les captages et les protections solaires seront particulièrement appréciés. Un accent particulier sera porté sur l'accessibilité des locaux et l'ergonomie des aménagements.

L'ensemble des espaces modulables doit bénéficier d'un éclairage naturel direct, de protections solaires ainsi que d'un moyen d'obscurcissement. Il sera également tenu compte des nuisances du trafic routier environnant (av. des Pâquis et autoroute N1).

Les locaux seront tous accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi qu'aux personnes malvoyantes et malentendantes (cf. norme SIA 500, Constructions sans obstacles éd. 2009).

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau de chauffage à distance alimenté par une chaudière à gaz située sous le Bâtiment administratif de Beausobre I.

Un vaste projet d'équipement des toitures en panneaux photovoltaïques est envisagé sur l'ensemble des toitures de Beausobre. Une première étape est déjà amorcée pour Beausobre II dont les travaux sont actuellement en cours (cf. préavis N° 24/6.16). L'équipement des toitures de Beausobre IV et V en panneaux photovoltaïques sera étudié dans le cadre de l'étude des projets à venir.

12 CONCLUSION

Par ce préavis, la Municipalité propose de poursuivre le développement des projets du 1er lot d'interventions planifiées sur Beausobre comprenant la réalisation des nouveaux foyers (Beausobre V), la rénovation du Théâtre, l'extension du Conservatoire de musique et la transformation des anciens foyers en accueil et restauration scolaire (Beausobre IV).

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 3'716'000.00 TTC pour l'étude du 1er lot d'interventions sur Beausobre soit les projets de construction des nouveaux foyers, de rénovation du Théâtre, d'extension du Conservatoire de musique et de transformation des anciens foyers en accueil et restauration;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 743'200.00 par année, à porter en compte dès le budget 2018.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 29 mai 2017

le syndic	le secrétaire
Vincent Jaques	Giancarlo Stella