

N° 17/4.13

DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 114'000.00 POUR ETUDIER ET PLANIFIER L'EVOLUTION DU SITE DE BEAUSOBRE



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 17 avril 2013.

Première séance de commission : mardi 7 mai 2013, à 18 h 30 au secrétariat du Théâtre.

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE.....	3
1.1	Bref historique.....	3
1.2	Naissance du Complexe scolaire et culturel de Beausobre.....	3
2	CONTEXTE ET SITUATION.....	4
3	COMPOSANTES DU SITE.....	5
3.1	Les Foyers, le restaurant et le COV	5
3.2	Le Théâtre et son administration	5
3.3	Le cycle secondaire régional, la salle omnisports, l'accueil parascolaire	5
3.4	Accessibilité, stationnement et circulation	6
4	DONNEES CONSTRUCTIVES	6
5	ÉTUDE PRÉLIMINAIRE	7
5.1	But de l'étude.....	7
5.2	Définition d'un calendrier – scenarii	8
6	ESTIMATION DES COÛTS	8
6.1	Aspects financiers	8
6.2	Coût de l'étude préliminaire.....	8
7	CONCLUSION	9

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le Théâtre et les Foyers de Beausobre IV sont en activité depuis 1986. Ils représentent une-activité phare de la Commune de Morges. Depuis sa construction, il y a maintenant 27 ans, l'ensemble a accueilli plus de 2.5 millions de personnes et approche le cap des 2'000 spectacles pour la programmation théâtrale.

Le Théâtre de Beausobre comprend la salle de spectacles proprement dite et le Foyer divisible en cinq salles. Celles-ci prolongent le hall du Théâtre avec une cuisine et un office. Ces locaux sont également mis à disposition des écoles, des sociétés locales morgiennes et servent à d'autres activités reconnues par la Commune. Ils sont loués et mis à disposition des tiers le reste du temps.

Les Foyers accueillent de très nombreuses manifestations et activités communales. Le Conseil communal connaît bien ces lieux car il y siège régulièrement.

Après 27 ans d'exploitation intensive, les Foyers ont besoin d'une rénovation complète. Les parois mobiles donnent des signes d'usure et doivent être remplacées. Ils doivent, par ailleurs, être mis en conformité des nouvelles normes applicables en matière de sécurité notamment pour les usagers.

Dans ces conditions, et vu l'ampleur des travaux à entreprendre, la question se pose d'un agrandissement possible des Foyers pouvant offrir de nouvelles perspectives de développement. Les besoins sur le site de Beausobre sont croissants et divers tant pour les écoles que le Conservatoire de Musique de l'Ouest Vaudois (COV).

De nouvelles synergies pourraient également être trouvées entre le restaurant et l'AREMS (Accueil et Restauration pour Enfants en Milieu Scolaire) en vue de la mise en œuvre de l'article constitutionnel 63a « Ecole à journée continue ». La Ville de Morges prévoit en effet des structures d'accueil parascolaire pour les établissements scolaires.

Dès lors, la Municipalité propose d'effectuer une étude préliminaire afin de quantifier les besoins et sonder la capacité d'aménagement du site.

L'étude préliminaire devra explorer diverses solutions d'extension en intégrant les différents projets, par phase, dans un ensemble équilibré et cohérent. Une approche des coûts menée conjointement permettra de juger la performance et l'intérêt des différents projets. Un accent particulier sera porté sur les Foyers et la problématique du stationnement sur le site pendant les manifestations.

1.1 Bref historique

A la suite de la révocation de l'Edit de Nantes, le 18 octobre 1685, autorisant uniquement la religion catholique en France, la famille de Beausobre a dû quitter la France pour se réfugier en Suisse, en Allemagne et en Russie. Cette illustre famille d'origine huguenote a enfanté, au cours des siècles, des hommes de lettres, des pasteurs, des officiers et des magistrats.

La branche installée en Suisse, à Genève puis ensuite à Morges, a été étroitement liée à la vie des morgiens pendant quatre siècles. M. Emmanuel de Beausobre et ses deux sœurs Nelty et Germaine ont montré une grande générosité envers la collectivité morgienne.

Par testament, les sœurs de Beausobre ont légué une partie de leur domaine à la Ville de Morges et fondé la Fondation Nelty de Beausobre pour les personnes âgées.

1.2 Naissance du Complexe scolaire et culturel de Beausobre

La Ville de Morges a pu mettre à profit cette donation pour la construction d'un premier collège secondaire, Beausobre I en 1970, puis ensuite pour la construction d'une extension majeure, Beausobre II, en 1986. Ce complexe scolaire et culturel comprend un collège, des locaux administratifs, un centre sportif, un théâtre, des foyers, un conservatoire et un restaurant.

Pour Beausobre II, à l'issue d'un concours sur invitation composé de dix groupes d'études, le jury a attribué le premier prix au projet "ensemble" du Bureau de MM. Grand et Dumartheray.

Le 1^{er} avril 1981, le Conseil communal a accordé un crédit global de plus de 42 millions de francs pour la réalisation de ce complexe. La mise au point du projet et la réalisation ont été confiées au Bureau "ensemble" architecture et urbanisme S.A. composé alors de MM. Grand, Dumartheray, Crausaz et Sulmoni.

Le complexe réalisé a été inauguré le 3 mai 1986, année coïncidant avec le 700^e anniversaire de la Ville de Morges.

2 CONTEXTE ET SITUATION

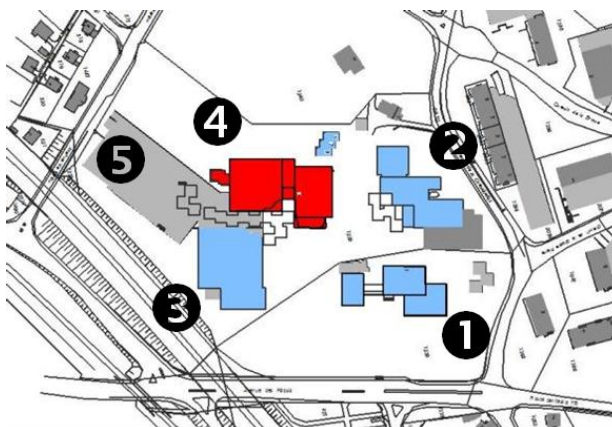
Le site de Beausobre a été construit en deux étapes. Le Collège de Beausobre I a été réalisé en 1970, le Complexe de Beausobre II à IV avec son parking souterrain a été réalisé en 1986 (cf. plan ci-contre).

Étape 1, 1970:

1. Beausobre I – collège secondaire

Étape 2, 1986:

2. Beausobre II – collège secondaire
3. Beausobre III – salle omnisports
4. Beausobre IV – Théâtre, Foyers, restaurant et COV
5. Parking souterrain



Le site de Beausobre subit les effets de la densification de la région morgienne découlant notamment du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

L'étude abordera les thèmes principaux et les défis à relever dans la mise en œuvre du schéma directeur de la région morgienne, soit l'urbanisation et son paysage, les problèmes d'accès et de transports (individuels et publics). Plus généralement, l'accessibilité, la mobilité douce et les espaces publics seront également abordés.

Les thèmes mis en avant y sont nombreux et reflètent pleinement les préoccupations d'avenir pour Beausobre :

- l'amélioration du cadre de vie et de l'image de la région morgienne;
- le report modal en faveur des transports publics et des mobilités douces;
- l'aménagement cohérent et la mixité fonctionnelle des zones urbaines denses;
- la coordination de l'offre en transports publics et de l'urbanisation.

Les équipements collectifs à vocation culturelles et scolaire gérés par l'Association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME) doivent pourvoir répondre à ces attentes.

La priorité de l'étude portera sur l'agrandissement des Foyers en y intégrant les nouveaux locaux nécessaires à l'administration du Théâtre sans négliger ni prêter les autres acteurs présents sur le site.

Le site de Beausobre est immanquablement amené à évoluer. Il s'agit de maîtriser son développement et prendre les orientations nécessaires pour les années à venir.

Le livrable de cette étude permettra de fixer un plan cadre des futurs aménagements à réaliser sur le site de Beausobre.

3 COMPOSANTES DU SITE

3.1 Les Foyers, le restaurant et le COV

Les Foyers sont utilisés par les écoles, les sociétés morgiennes et les privés. De nombreux congrès, festivals et manifestations y sont organisés.

Les Foyers montrent maintenant leurs limites tant physiques par l'usure du temps que dimensionnelles vu l'ampleur des manifestations qui s'y déroulent.



D'un point de vue fonctionnel, la polyvalence des Foyers est appréciée mais les cloisons mobiles sont usées et doivent être changées pour maintenir l'exploitation des Foyers en toute sécurité.

Une rénovation générale des lieux est à prévoir en y intégrant le hall du Théâtre attenant ainsi que le restaurant. Pour ce dernier, il sera examiné plus attentivement les synergies d'exploitation possibles avec l'AREMS.

Par ailleurs, avec la perte programmée des halles CFF, la question se pose de savoir si les Foyers pourraient compenser, même partiellement, cet équipement. Le site de Beausobre et les structures en place semblent offrir des perspectives intéressantes. De multiples formules existent et méritent d'être approfondies avant d'entreprendre des travaux.

Le COV est également très fréquenté. Il occupe la partie du premier étage située sur les Foyers. Son réaménagement sera également abordé dans l'étude.

3.2 Le Théâtre et son administration

Le Théâtre fait l'objet d'entretien constant et ne nécessite à priori pas pour l'heure de travaux de rénovation conséquents.

Il fera néanmoins l'objet d'une analyse soignée dans le cadre de l'étude projetée.

Le hall du Théâtre ouvert sur les Foyers mérite une attention particulière en lien avec son activité et sera intégré au projet des restructurations et de rénovation.



L'administration du Théâtre est à l'étroit dans ses murs et bénéficie de conteneurs préfabriqués provisoires pour lui permettre de fonctionner (cf. préavis N° 44.10/12 soit la demande d'un crédit de CHF 86'000.00 pour l'achat et la pose de conteneurs préfabriqués pour l'administration du Théâtre).

3.3 Le cycle secondaire régional, la salle omnisports, l'accueil parascolaire

Les besoins scolaires restent prioritaires sur le site car telle est sa destination. Ils seront intégrés dans cette étude. Il s'agira de définir les besoins à moyen et long termes pour l'accueil des enfants du cycle secondaire au sein de l'ASIME.

Une densification de population régionale impacte directement les besoins du secondaire concentrés sur Beausobre.

Les enjeux sont importants car, à ce stade, il s'agit de savoir s'il est envisageable de concentrer l'accueil du cycle secondaire sur un seul site à Morges ou non.

L'accueil parascolaire du secondaire prendra sa place dans les projets à venir notamment pour ce qui est de l'AREMS. Des synergies avec le restaurant semblent nécessaires tant pour l'accueil que pour la production de repas. L'étude intégrera ces aspects et la nouvelle organisation.

3.4 Accessibilité, stationnement et circulation

Le parking souterrain attenant abrite 129 places de stationnement dont une trentaine de places disposées dans l'abri combinable de la Protection civile District Morges (PCi). Ce parking souterrain a été partiellement rénové en 2012. Les parois blindées coulissantes de l'abri de la Protection civile District Morges ont été réparées (cf. préavis N° 53/12.11).

D'une manière générale, la capacité de stationnement sur le site de Beausobre est limitée. L'utilisation régulière des préaux et des alentours occasionne des perturbations pour le voisinage. L'étude proposée abordera ce thème ainsi que celui du trafic des accès motorisés. Elle identifiera les solutions possibles à envisager.

Ces hypothèses seront mises en relation avec la politique de stationnement de la Ville de Morges et particulièrement celle de son centre-ville. La faisabilité d'un partenariat public-privé (PPP) sera également abordée.

S'agissant de l'accessibilité, de multiples aménagements peuvent être apportés par le marquage symbolique des entrées du site, le balisage et l'ensemble de la signalétique. Des améliorations seront également prévues dans les constructions notamment pour les malentendants et les personnes à mobilité réduite.

4 DONNEES CONSTRUCTIVES

La parcelle est située dans la zone d'utilité publique du Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPA 1990). Les articles 59 et 60 sont notamment applicables. Cette zone est réservée à la construction de bâtiments d'utilité publique ou d'équipements collectifs de caractère culturel, social ou sportif.

Voici les données constructives principales :

➤ surface de la parcelle	55'073 m ²
➤ indice d'occupation du sol (IOS 0.3)	16'522 m ²
➤ surface bâtie existante	11'539 m ² (solde disponible de 4'983 m ²)
➤ indice d'utilisation du sol (IUS 0.9)	49'566 m ²
➤ surface brute de plancher totale	28'000 m ² (solde disponible d'env. 21'000 m ²)

A ce jour, nous pouvons dénombrer dix immeubles construits sur la parcelle de Beausobre pour une valeur d'assurance de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) de près de 68 millions de francs. L'immeuble de Beausobre IV représente une valeur de 23 millions de francs. Le parking souterrain et l'abri PCi représentent une valeur de 8 millions de francs. L'ensemble de Beausobre constitue à lui seul plus du quart des avoirs immobiliers de la Ville de Morges avoisinant les 260 millions de francs.

Inventaire des valeurs d'assurance ECA sur le site de Beausobre :

No bât.	Désignation	Lieu	Cube ECA	2012 Indice 120	Valeur .- /m3
10			Total	136'253 m3	67'746'000.-
					497.-/m3
3016	Beausobre IV, théâtre, foyer	Avenue de Vertou	39'806 m3	22'724'000.-	571.-/m3
2986	Beausobre II, collège	Ch. de la Grosse-Pierre 1	29'294 m3	15'710'000.-	536.-/m3
3007	Beausobre III, sports	Avenue de Vertou	31'163 m3	11'279'000.-	362.-/m3
3008	Beausobre abri PC, parking	Avenue de Vertou	17'330 m3	7'914'000.-	457.-/m3
2750	Beausobre I, collège	Ch. de la Grosse-Pierre 1	12'321 m3	6'284'000.-	510.-/m3
2749	Beausobre I, administratif	Ch. de la Grosse-Pierre 1	3'780 m3	2'402'000.-	635.-/m3
2987	Beausobre, hab. concierges	Ch. de la Chenaillettaz 5-9	1'199 m3	1'026'000.-	856.-/m3
2989	Beausobre, abri vélos	Ch. de la Chenaillettaz 5-9	910 m3	283'000.-	311.-/m3
2988	Beausobre, abri vélos	Ch. de la Chenaillettaz 5-9	303 m3	94'000.-	310.-/m3
684	Beausobre I, garage-réduit	Ch. de la Grosse-Pierre 1	147 m3	30'000.-	204.-/m3

5 ÉTUDE PRÉLIMINAIRE

L'étude préliminaire nécessite un travail de réflexion élargi. Divers spécialistes devront être consultés pour la mener à bien. Par ailleurs, les nombreux acteurs concernés par ce projet devront également être consultés. La coordination des spécialistes sera assurée par le mandataire. La Municipalité pilotera activement l'avancement de l'étude en ordonnant les champs d'investigation.

Les différents acteurs et partenaires concernés seront dûment consultés dans leur domaine respectif.

5.1 But de l'étude

L'étude préliminaire comportera plusieurs volets, soit:

➤ la vérification des besoins et des aménagements possibles

En collaboration avec tous les acteurs concernés, il s'agit de dresser un état des lieux des manques actuels et des besoins à venir ainsi que de définir un programme complet des aménagements ou des constructions sur le site. Il s'agira, par la suite, de prioriser et répartir dans le temps les actions à entreprendre;

➤ l'analyse et la constructibilité des secteurs

La parcelle de Beausobre est de dimension généreuse et offre un potentiel de développement appréciable. Une analyse du site permettra de définir sa constructibilité réelle et d'identifier la marge de manœuvre.

Les différentes variantes d'implantation de parkings seront évaluées et documentées; les impacts y seront mesurés. Le respect des éléments bâtis actuels et de l'environnement végétal sont à considérer tout particulièrement.

Cette étude sera étayée par l'analyse de spécialistes (ingénieur du trafic, urbaniste, économiste, architecte, etc., selon les nécessités et les sujets à développer).

Les conclusions de cette étude permettront ainsi à la Municipalité d'établir un vrai diagnostic concernant le site de Beausobre y compris la gestion du stationnement.

Les approches de partenariat public-privé (PPP), en particulier pour les variantes des parkings, seront abordées et permettront d'apprécier les composantes de faisabilité économiques. Ces mandataires spécialistes seront engagés ponctuellement pour les besoins spécifiques de l'étude.

5.2 Définition d'un calendrier – scenarii

Cette démarche permettra de mettre en relief, dans le temps, les différents développements et scenarii.

Une priorisation des projets en fonction des critères d'importance et des urgences permettra, d'une part, de répartir les coûts dans le temps et, d'autre part, de préserver les activités sur le site en ciblant les interventions.

Une analyse financière accompagnera ces divers développements. Les investissements à réaliser seront clairement définis dans un calendrier général.

6 ESTIMATION DES COÛTS

6.1 Aspects financiers

Le plan des investissements 2012-2016 prévoit un montant de CHF 200'000.00 couvrant le coût de l'étude préliminaire et la pose des conteneurs préfabriqués (cf. préavis N° 44.10/12).

Il est relevé que l'amortissement du crédit de construction principal concernant la 2^e étape arrivera à échéance en 2014.

6.2 Coût de l'étude préliminaire

Le coût global de l'étude préliminaire est déterminé sur la base d'une offre de prestation totalisant le nombre d'heures nécessaire à l'étude à un maximum de 800 heures.

Ce budget d'étude permettra d'investiguer dans les différents domaines d'application à couvrir selon les orientations qui seront données au projet. Les adjudications de mandats aux spécialistes seront faites sous la forme de forfaits permettant ainsi de contenir et respecter le budget demandé.

Les prix s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

Coût global de l'étude préliminaire	TTC	114'000.00	100%
- Evaluation des besoins et des aménagements		10'000.00	9%
- Constructibilité des secteurs et définition des scenarii		20'000.00	18%
- Appoint et accompagnement de spécialistes en fonction des besoins de		30'000.00	26%
- Finalisation des scenarii		50'000.00	44%
- Frais de reproduction et divers		4'000.00	4%

7 CONCLUSION

Après presque 30 ans d'utilisation intensive, les constructions de Beausobre vieillissent. Les projets de rénovation à venir revêtent différents degrés d'urgence et d'importance.

L'étude préliminaire doit permettre d'établir "une vision élargie" des besoins et de sonder possibilités de développements à venir sur le site. Les diverses hypothèses de travail et la consultation des acteurs concernés permettront d'exploiter les potentialités du site de Beausobre dans le sens de l'intérêt public.

L'approche économique identifiera les projets les plus efficaces et permettra de juger la viabilité des scénarii.

Les potentialités de partenariat public/privé PPP font partie intégrante de l'étude. Elles seront examinées notamment pour la réalisation et l'exploitation des parkings souterrains.

Les résultats de cette étude permettront à la Municipalité d'affiner sa stratégie, d'élaborer un calendrier d'action et d'interventions, de chiffrer les travaux, afin de présenter au Conseil communal un préavis documenté et détaillé qui proposera un diagnostic complet relatif à l'évolution du site de Beausobre à long terme.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, 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'accorder à la Municipalité d'un crédit de CHF 114'000.00 pour étudier et planifier l'évolution du site de Beausobre;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 22'800.00 par année, à porter en compte dès le budget 2014.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 mars 2013.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella