

**N° 25/6.16**

**DEMANDE D'UN CRÉDIT D'ÉTUDE DE PROJET POUR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA VILLE DANS LE PÉRIMÈTRE DU PPA MORGES GARE-SUD, D'UN MONTANT DE CHF 1'365'000.00 TTC, PARTICIPATION DE TIERS NON DÉDUITE**



**Municipalité en corps**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 14 juin 2016**

**Premières séances de commission : lundi 22 août et mercredi 31 août 2016, à 18 h 30, à la salle de Pas perdus, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel-de-Ville**

**TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PROJET ET PARTENARIAT CFF IMMOBILIER - VILLE DE MORGES .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Quelques chiffres .....	4
<b>3</b>	<b>PROGRAMME DE LA VILLE DE MORGES .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Programme 1 – Réalisation en partenariat public-privé (PPP).....	6
	3.1.1 Logements protégés et crèche/garderie .....	6
	3.2 Programme 2 – Réalisation par la Ville de Morges.....	6
	3.2.1 École primaire .....	6
	3.2.2 Parascolaire et espace polyvalent .....	7
	3.2.3 Parking souterrain .....	7
<b>4</b>	<b>DEVIS DE L'AVANT-PROJET .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>COÛTS – PHASES PROJET ET APPEL D'OFFRES .....</b>	<b>9</b>
	5.1 Aspects fonciers .....	10
<b>6</b>	<b>BUDGET GLOBAL ET ÉTAPES DÉCISIONNELLES .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ASPECTS FINANCIERS .....</b>	<b>11</b>
	7.1 Association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME).....	11
	7.2 Recherche de partenariat pour les logements protégés et la crèche/garderie .....	12
	7.3 Tableau financier.....	13
<b>8</b>	<b>CALENDRIER GÉNÉRAL.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>COLLABORATION ET COORDINATION GÉNÉRALE .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>15</b>

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

## 1 PRÉAMBULE

Dans sa séance du 1<sup>er</sup> avril 2015, le Conseil communal a octroyé à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 495'000.00 TTC, participation non déduite, pour la part morgienne de l'étude de l'avant-projet de construction du Quartier des Halles en partenariat avec les CFF Immobilier à Morges Gare-Sud (cf. préavis N° 6/2.15).

L'étude de l'avant-projet s'est déroulée pendant l'année 2015. Elle s'est conclue par la mise à l'enquête du projet déposée par les Chemins de fer fédéraux (CFF). Pour rappel, la Ville de Morges œuvre en partenariat avec les CFF Immobilier pour la réalisation d'un programme de 5'250 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) dévolus à des équipements publics.

Pour rappel, le plan partiel d'affectation (PPA) Morges Gare-Sud a été approuvé le 19 décembre 2014 par le canton. L'étude du PPA, démarrée en 2005, aura donc duré 10 années. Le projet Quartier des Halles, objet du présent préavis, prend place dans le périmètre du PPA Morges Gare-Sud. Un concours d'architecture pour le développement des parcelles propriété des CFF Immobilier a été organisé conjointement par les Chemins de fer fédéraux (CFF) et la Ville de Morges en 2013 (cf. préavis N° 14/4.13). Les projets ont fait l'objet d'une exposition publique en avril 2014.

Le réaménagement de ce secteur contribue au développement d'un nouveau centre-ville de qualité. Le lauréat du concours est le Bureau d'architectes Aeby Perneger & Associés basé à Carouge (GE).

Une présentation publique a été faite le 1<sup>er</sup> mars 2016. Le projet a été mis à l'enquête publique du 12 mars au 10 avril 2016. Le permis de construire devrait pouvoir être délivré prochainement.

Les enjeux liés au développement du Quartier des Halles sont nombreux. Il s'agit de développer un espace public de qualité dans un contexte bâti de moyenne densité comprenant toutes les fonctionnalités et services attendus d'un grand centre.

En l'état, d'entente avec les CFF Immobilier, la Municipalité propose au Conseil communal la poursuite du projet par la présente demande de crédit d'étude de projet pour le programme de construction d'utilité publique de la Ville de Morges.

Cette deuxième étape concerne les honoraires des architectes et des spécialistes liés à l'élaboration et à la mise en concurrence des travaux pour une réalisation en entreprise totale. Elle permettra d'assoir un budget de construction précis et fiable en vue de déposer en finalité une demande de crédit de construction pour la réalisation communes des ouvrages projetés par les CFF Immobilier et la Ville de Morges.

## 2 PROJET ET PARTENARIAT CFF IMMOBILIER - VILLE DE MORGES

Le développement de Morges Gare-Sud est une réponse aux attentes du canton, de la région, de la Ville, et des propriétaires. Les objectifs sont les suivants :

- Création d'une nouvelle centralité autour de la gare de Morges et de sa place
- Création d'un nouveau quartier mixte, dense, animé et agréable à vivre
- Réalisation du pôle économique planifié par le canton sur ce site stratégique
- Contribution à l'amélioration de la Ville, au désenclavement du tissu urbain et à une visibilité de Morges au cœur de l'agglomération.

Selon le PPA, les parcelles N<sup>os</sup> 281, 372 et 373 des CFF Immobilier permettent la réalisation de 48'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) réparties en surfaces de logements, en surfaces administratives, commerces et services en gare.

En sus du versement d'une taxe dédiée à la réalisation d'équipements communautaires, les CFF Immobilier se sont engagés, par voie de convention, à céder 2'000 m<sup>2</sup> de terrain à la Ville afin que cette dernière puisse réaliser environ 5'000 m<sup>2</sup> de SPd dévolus à des équipements publics.

Suite à une analyse fine des besoins, le programme communal comprend des logements protégés, une crèche, une école, une structure parascolaire et un espace polyvalent.

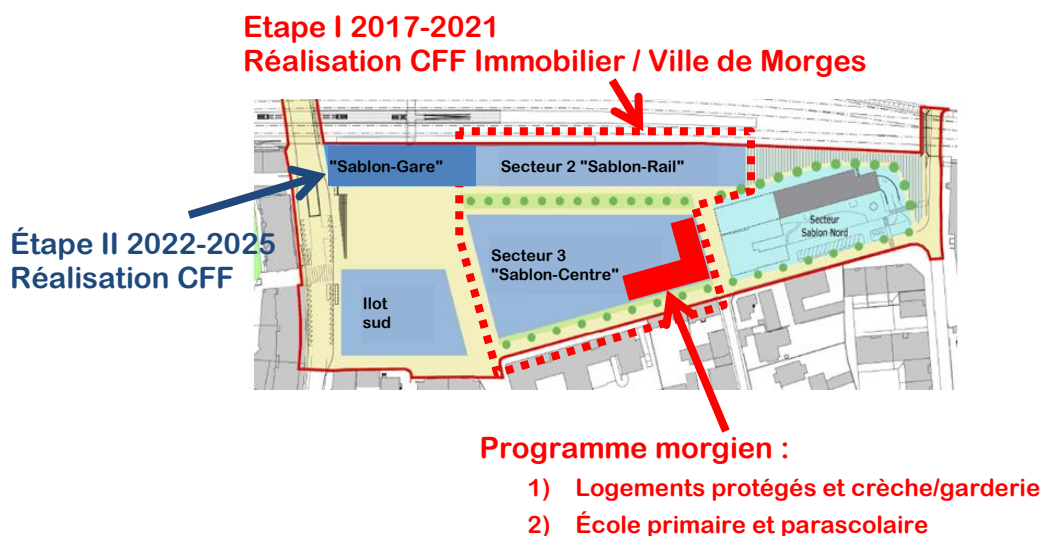
Il est à noter que la Police Région Morges (PRM) projette de créer une antenne dans le Quartier des halles. Cette antenne initialement comprise dans le programme morgien fera l'objet d'une location auprès des CFF Immobilier.

L'ordre du chantier a été revu et affiné en fonction des constructions souterraines concentrées sous le Secteur 3 "Sablon-Centre". Les réalisations prévues à l'horizon 2021 commenceront donc par ce secteur qui sera suivi par le Secteur 2 "Sablon-Rail". La construction du Secteur 1 "Sablon-Gare" sera réalisée à l'horizon 2022-2025.

Le programme public comprend deux objets distincts. Il est prévu de faire appel à un tiers investisseur pour la réalisation du premier programme. Le programme 1 comprend 28 logements protégés et une crèche pour l'accueil collectif de jour préscolaire.

Le programme 2 comprend une école primaire de 12 classes, une structure d'accueil collectif de jour parascolaire ainsi qu'un espace polyvalent.

Ces deux programmes sont concentrés et juxtaposés sur le Secteur 3 "Sablon-Centre". L'étape I est comprise dans le périmètre en pointillé rouge du plan ci-dessous :



## 2.1 Quelques chiffres

Le PPA Morges Gare-Sud se déploie sur 5 hectares. Sa capacité de construction est de 70'000 m<sup>2</sup> de plancher dont 50% de logements environ répartis dans les affectations suivantes :

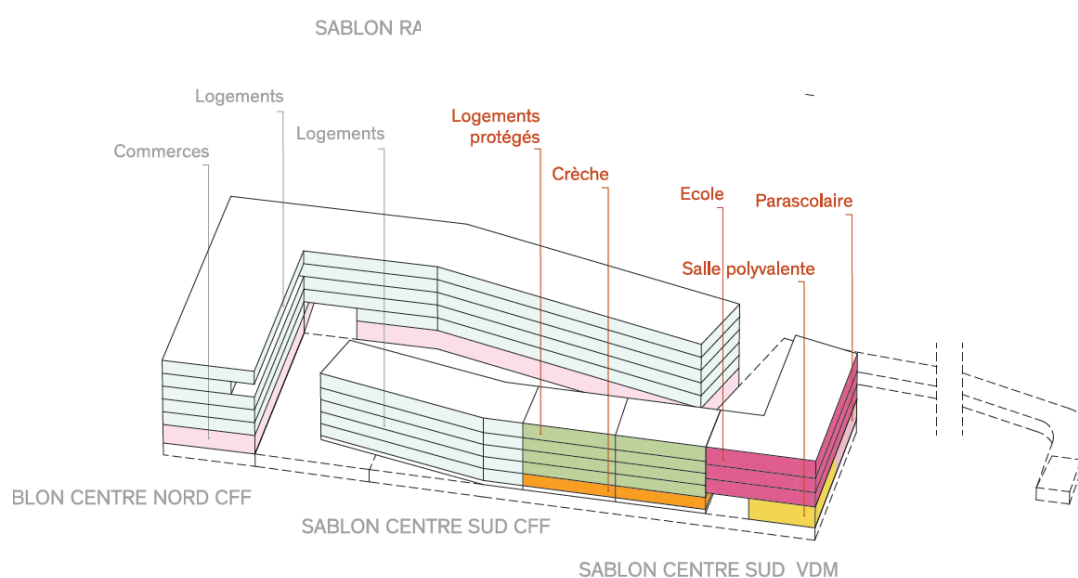
- Habitation (400 logements pour 900 habitants)
- Locaux administratifs (600 emplois)
- Commerces
- Equipements d'utilité publique (logements protégés, crèche, structures scolaires et parascolaires)
- Parking d'environ 1000 places de stationnement dont env. 300 dédiées au P+R Gare CFF

Le Quartier des Halles, au sein du secteur Morges Gare-Sud, se déploie sur 2.2 hectares, sa capacité de construction est de 48'000 m<sup>2</sup> de plancher. Il accueille logements, locaux administratifs et commerces, la Gare, l'ensemble des équipements d'utilité publique, ainsi que 725 des 1000 places de stationnement, et le P+R.

### 3 PROGRAMME DE LA VILLE DE MORGES

En accord avec le concept énergétique communal, les performances énergétiques visées dans le projet sont sensiblement supérieures aux exigences légales. A l'instar du programme des CFF Immobilier, la Ville de Morges entend réaliser des bâtiments à haut standard énergétique et pouvoir ainsi bénéficier de l'augmentation de 5% des surfaces brutes de plancher prévues par la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (art. 97 al. 4 LATC).

Voici une axonométrie du Secteur 3 "Sablon-Centre" avec les différents programmes morgiens.



L'ensemble du programme public peut donc passer de 5'000 m<sup>2</sup> à 5'250 m<sup>2</sup> avec le bonus énergétique de 5%. Scindés en deux objets bien distincts, les deux programmes publics morgiens s'établissent dès lors comme suit :

#### Secteur 2 "Sablon-Rail"

#### Programme avec bonus

Totaux SPd*	5'250 m <sup>2</sup>	100%
<b>Programme 1 en PPP</b>	<b>2'630 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>
Logements protégés	2'245 m <sup>2</sup>	43%
Crèche	385 m <sup>2</sup>	7%
<b>Programme 2</b>	<b>2'620 m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>
Ecole primaire	2'222 m <sup>2</sup>	42%
Parascolaire	240 m <sup>2</sup>	5%
Espace polyvalent	158 m <sup>2</sup>	3%

#### \*Surface de plancher déterminante (SPd)

En surface de plancher, la part du partenariat public-privé (PPP) pour le programme des logements protégés et de la crèche s'élève grosso modo à la moitié de l'ensemble morgien.

Les locaux de service tels que parkings souterrains, caves, abri PCi, locaux et autres viennent compléter ce programme ne recensant que les surfaces habitables hors sol. Il en est de même pour les locaux techniques.



### **3.1 Programme 1 – Réalisation en partenariat public-privé (PPP)**

#### **3.1.1 Logements protégés et crèche/garderie**

Pour compléter le programme de logements prévu dans le quartier, la Municipalité souhaite intégrer les personnes âgées ou souffrant d'un handicap dans un programme de logements protégés. Ce programme cohabitera avec une crèche/garderie d'une quarantaine de places pour favoriser un rapprochement intergénérationnel d'enfants et de personnes du troisième âge.

Un logement protégé est un appartement adapté et conçu selon des normes édictées par les autorités cantonales compétentes dans le but de faciliter le quotidien des personnes concernées.

Les logements protégés permettent de répondre à l'isolement social de personnes fragilisées par l'existence. Les espaces communautaires tels que la salle de rencontre permettent les échanges entre les résidents. Ils créent ainsi un climat solidaire et rassurant pour les locataires

Le projet comportera 28 logements protégés de 2 à 3 pièces. Les surfaces des logements répondront au plus juste des besoins afin de contenir les prix des loyers.

Le projet de la crèche/garderie respectera les directives, le règlement et les annexes de l'accueil collectif de jour préscolaire du Canton de Vaud du 1<sup>er</sup> février 2008. La disposition des locaux sera simple et fonctionnelle et les espaces seront modulables.

Bien que l'usage des transports publics soit privilégié, une zone de dépose proche de la crèche-garderie sera prévue pour les véhicules privés. L'accès à la crèche/garderie avec des poussettes et landaus sera aisé, un garage à poussettes fermé sera aménagé à proximité de l'entrée principale.

Des espaces extérieurs privatifs et sécurisés (bébés, trotteurs-moyens) seront proposés en terrasse. Ces espaces seront en partie ombragés et végétalisés.

Ce programme sera réalisé en partenariat public-privé permettant de financer près de la moitié de l'opération (voir également chapitre 7). Un droit distinct et permanent (DDP) sera accordé par la Ville de Morges au bénéficiaire qui en assurera également l'exploitation. Le but visé est d'offrir des loyers abordables accessibles au plus grand nombre.

### **3.2 Programme 2 – Réalisation par la Ville de Morges**

#### **3.2.1 École primaire**

Les locaux scolaires se situeront à proximité et en relation avec l'école existante du Square Central. Une synergie entre les 2 ensembles apportera une souplesse dans l'organisation de cette école primaire destinée aux cycles 1 à 8 HarmoS (Harmonisation de la scolarité obligatoire). Un soin particulier sera apporté à la liaison entre l'école du Square Central et la nouvelle école. Les aménagements de la rue du Sablon seront adaptés en conséquence.

L'accès se fait de plain-pied par une entrée indépendante. Les classes et autres locaux se déploient sur 4 niveaux, rez-de-chaussée compris.

Le programme comprend notamment une douzaine de classes, deux salles de dégagement, une classe d'activités créatrices manuelles (ACM), une salle des maîtres, un bureau doyen, un économat et une infirmerie. Les deux salles de gymnastique déjà existantes dans le centre-ville sont suffisantes en l'état.

Le projet respectera les directives et recommandations de juillet 2001, le règlement et les annexes du 14 août 2000 des constructions scolaires du Canton de Vaud ainsi que les directives cantonales et autres recommandations techniques applicables en la matière.

Le quartier prévoit la venue de 900 nouveaux habitants environ. Cela représente une population enfantine estimée à env. 80 élèves (4 classes) en scolarité primaire et 30 élèves (1.5 classe) en secondaire. Le secondaire est concentré à Beausobre pour l'ensemble des élèves de la couronne morgienne de l'Association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME).

Le projet de Morges Gare- Sud est destiné à la scolarité primaire dont les coûts d'exploitation et d'amortissement seront intégrés dans le fonctionnement de l'ASIME.

La capacité des douze classes de Morges Gare-Sud permet d'accueillir l'ensemble des élèves des écoles du Bluard et des Jardins dont 6 à 8 classes sont occupées actuellement.

En ajoutant les 3 classes de l'école des Charpentiers et les 6 classes de l'école du Square Central, la capacité d'accueil en scolarité primaire du centre-ville sera alors de 21 classes soit env. 420 élèves pouvant couvrir un bassin de population d'env. 5'000 habitants.

En soi, cette capacité d'accueil permet d'imaginer à terme une désaffectation des écoles du Bluard et des Jardins offrant par-là de nouvelles perspectives de développement dans ces deux secteurs.

### **3.2.2 Parascolaire et espace polyvalent**

En vue de la mise en œuvre de l'article constitutionnel 63a "Ecole à journée continue", la Ville de Morges prévoit des structures d'accueil parascolaire lors de la construction de nouveaux établissements scolaires.

L'accueil parascolaire collectif comprend l'ensemble des cycles HarmoS accueillis sur le site, soit du premier cycle primaire (4-8 ans) au deuxième cycle primaire (8-12 ans), soit les 8 années de scolarité primaire de la Loi sur l'enseignement obligatoire (LEO).

Le programme scolaire projeté est ainsi complété par l'accueil parascolaire pour les enfants et les jeunes en âge de scolarité obligatoire.

La structure d'accueil parascolaire est complétée par un espace modulable polyvalent permettant une grande souplesse d'utilisation en offrant un environnement varié et fonctionnel pour les utilisateurs. L'espace polyvalent pourra accueillir des enfants pour la cantine scolaire durant la pause méridienne. Le type d'exploitation prévu est la liaison froide. La cuisine sera équipée pour le réchauffement des plats.

Cet espace polyvalent, situé au rez-de-chaussée et ouvert sur la ville sera accessible pour tous. Convivial et intergénérationnel, ce lieu sera mis à disposition ou loué à des sociétés locales.

Les accès distincts sont prévus pour fonctionner de manière autonome et détachée de l'école. La perméabilité des liaisons sera néanmoins possible en dehors des heures de classe.

### **3.2.3 Parking souterrain**

La nature géologique des sols n'est pas très bonne et nécessite des fondations spéciales tels que radier et parois moulées. Un sous-sol est prévu pour le Secteur 2 "Sablon-Rail" proche des rails du chemin de fer. Les parkings souterrains seront aménagés dans le Secteur 3 "Sablon-Centre" où trois niveaux de sous-sols sont projetés.

L'étude de l'avant-projet a permis de trouver le meilleur parti pour les constructions souterraines. Cette étude a été faite par les CFF Immobilier en coordination avec le propriétaire de l'îlot Sud et les Services communaux. Les parkings souterrains seront reliés entre eux pour permettre une meilleure accessibilité d'ensemble pour les activités présentes dans le Quartier des halles.

Les accès au parking souterrain ont été particulièrement soignés dans le cadre de l'étude d'avant-projet. Les accès véhicules sont possibles sur la rue du Sablon, depuis la rue de la Gare et la rue Docteur-Yersin. L'ensemble des aménagements extérieurs du quartier est dévolu aux piétons, à la mobilité douce et aux véhicules de service.

La part morgienne du parking souterrain est de 20 places de stationnement sur un total de 714 places. Selon le PPA, la capacité de stationnement autorisée est fixée par la norme de l'Union des professionnels suisse de la route, VSS SN 640 281. Cette capacité est par ailleurs fortement réduite par les mesures de protection de l'air (restriction OPair). Les coûts CFF Immobilier/Ville de Morges sont répartis sur la base de ce ratio, soit une faible proportion (env. 2.8%). Il est à noter que ce total comprend un parking plus rail (P+R) de près de 300 places.

Restriction OPair oblige, au vu du faible nombre de places de stationnement disponible, les 20 places de stationnement seront réalisées par la Ville de Morges et louées aux utilisateurs du programme morgien, y compris pour les logements protégés et la crèche/garderie.

#### 4 DEVIS DE L'AVANT-PROJET

Une première analyse économique établie sur la base du projet du concours a permis une première estimation des coûts. Le budget global pour la SPd de 5'250 m<sup>2</sup> est d'env. 26.8 millions de francs.

Le présent devis a été établi par les architectes du Pool SAB qui consolide ce montant à 26.1 millions de francs au stade de l'avant-projet (précision +/-15%).

Le travail d'optimisation du projet et des coûts se poursuivra activement dans la phase de projet.

Ce travail sera entrepris non seulement avec les mandataires, architectes et ingénieurs, mais également avec la collaboration active de l'entreprise totale dans la phase de l'appel d'offre.

Les CFF Immobilier et la Ville de Morges travaillent de concert et entendent consolider le projet et contenir les coûts sur cette base cible sans augmentation de coût en neutralisant cette imprécision. La part du partenariat escompté pour les logements protégés et crèche/garderie est estimée à ce stade à plus de 11.9 millions de francs (46%). Le solde restant à financer par la Ville de Morges pour le programme scolaire incluant le parking souterrain de 20 places de stationnement est donc de 14.2 millions de francs (54%).

Le tableau récapitulatif ci-après illustre les parties d'ouvrage et l'apport du partenariat envisagé :

##### Récapitulatif des parties d'ouvrage

Montant global TTC		CHF 26'113'000.00	100%	5'250 m2	4'974.-/m2
<b>1</b>	<b>PPP - Logements protégés et crèche</b>	CHF 11'941'000.00	46%	2'630 m2	4'540.-/m2
	Logements protégés	CHF 9'955'000.00			
	Crèche	CHF 1'986'000.00			
<b>2</b>	<b>Programme scolaire + parking</b>	CHF 14'172'000.00	54%		
<b>2.1</b>	<b>Programme scolaire</b>	CHF 12'757'000.00	49%	2'620 m2	4'869.-/m2
	Ecole - ASIME	CHF 10'705'000.00			
	AREMS	CHF 1'305'000.00			
	Espace polyvalent	CHF 747'000.00			
<b>2.2</b>	<b>Parking souterrain</b>	CHF 1'415'000.00	5%	20 pl.	70'750.-/pl

Respectivement, le coût unitaire par surface de plancher déterminante (SPd) pour le CFC 2 est de 3'650.00/m<sup>2</sup> pour les logements protégés et la crèche/garderie et de 3'780.00/m<sup>2</sup> pour le programme scolaire.



Le mandat des architectes et ingénieurs spécialisés découlant du règlement du concours prévoit la conclusion d'un contrat de mandataires réunis pour l'occasion en consortium (Consortium SAB Morges Gare-Sud). Conformément aux conditions de base du contrat de collaboration CFF Immobilier-Ville de Morges, le partenariat lie les parties pour ce qui est des concepts et du calendrier d'étude et de réalisation. Les contrats d'honoraires resteront toutefois distincts pour chacun. Le processus de réalisation suivra le même principe.

## 5 COÛTS – PHASES PROJET ET APPEL D'OFFRES

Ce premier devis permet de consolider la suite du mandat du pool des mandataires pour la poursuite du projet soit les phases 32 - Projet d'ouvrage et 41 - Appel d'offres.

La phase 32 - Projet d'ouvrage comprend notamment l'élaboration du projet de l'ouvrage, l'étude de détails constructifs et d'architecture, la définition des principes constructifs et des matériaux, l'établissement du devis détaillé et la coordination des installations techniques.

La phase 41 - Appel d'offres comprend notamment l'élaboration des plans provisoires de détail et d'exécution, les plans des installations techniques, le descriptif général des travaux, le calendrier provisoire de l'exécution, les cahiers des charges pour l'appel d'offres à l'entreprise totale, la mise en soumission des travaux et la consolidation du devis.

Ces phases une fois accomplies déboucheront sur un projet finalisé prêt à être réalisé assorti d'une offre de réalisation en entreprise totale. C'est sur cette base que pourra être déposée la demande de crédit de construction auprès du Conseil communal.

La recherche de partenariat pour les logements protégés et la crèche/garderie ainsi que la consolidation de la collaboration CFF Immobilier-Ville de Morges nécessitent également quelque moyen pour la Ville de Morges.

Le coût des honoraires de l'ensemble des prestataires de service se décompose comme suit :

	Projet (SIA 32)	Appel d'offres (SIA 41)	Total TTC	
<b>Coûts VdM - Phase II</b>	<b>763'000.00</b>	<b>523'000.00</b>	<b>1'365'000.00</b>	<b>100%</b>
<b>TTC</b>				
<b>A) Honoraires de projet</b>	<b>763'000.00</b>	<b>523'000.00</b>	<b>1'286'000.00</b>	<b>94.2%</b>
Architecture, Direction générale	394'000.00	263'000.00	657'000.00	48.1%
Conseil et appuis M.O.	47'000.00	32'000.00	79'000.00	5.8%
Ing. civil	165'000.00	53'000.00	218'000.00	16.0%
Ing. électricien	21'000.00	40'000.00	61'000.00	4.5%
Ing. CV	18'000.00	36'000.00	54'000.00	4.0%
Ing. sanitaire	38'000.00	33'000.00	71'000.00	5.2%
Coord. CVSE/MCRC	3'000.00	2'000.00	5'000.00	0.4%
Architecte paysagiste	14'000.00	9'000.00	23'000.00	1.7%
Sécurité feu	2'000.00	1'000.00	3'000.00	0.2%
Acousticien	3'000.00	2'000.00	5'000.00	0.4%
Phisicien bâtiment	3'000.00	2'000.00	5'000.00	0.4%
Ing. transport	1'000.00	1'000.00	2'000.00	0.1%
Façadier	9'000.00	19'000.00	28'000.00	2.1%
Géomètre	7'000.00	4'000.00	11'000.00	0.8%
Réserve	38'000.00	26'000.00	64'000.00	4.7%
<b>B) Aspects fonciers</b>			<b>79'000.00</b>	<b>5.8%</b>
Cession de parcelle 2'000 m2			23'000.00	1.7%
Servitudes projet			30'000.00	2.2%
DDP logements protégés			21'000.00	1.5%
Réserve			5'000.00	0.4%

### 5.1 Aspects fonciers

Par voie de convention, il est prévu que les CFF Immobilier cèdent 2'000 m<sup>2</sup> de terrain à la Ville de Morges afin que cette dernière puisse réaliser environ 5'000 m<sup>2</sup> de SPd pour des constructions d'intérêt public, respectivement 5'250 m<sup>2</sup> avec bonus.

La Ville de Morges prendra à sa charge les frais de constitution et d'inscription des charges foncières.

Un budget de CHF 79'000.00 est destiné à la préparation des actes authentiques concernant la cession de terrain par les CFF Immobilier, le rachat des constructions de la Ville de Morges au niveau du gros-œuvre, le partage des locaux, les droit d'usage et de servitude et enfin la conclusion d'un Droit distinct et permanent (DDP) en faveur de l'investisseur du programme des logements protégés et crèche/garderie.

Ce poste comprend les différents frais de notaire, de conseils juridiques et de géomètre liés à l'établissement des actes authentiques liés au projet de construction de la Ville de Morges.

## 6 BUDGET GLOBAL ET ÉTAPES DÉCISIONNELLES

Le Conseil communal est associé pour valider les étapes marquantes de ce vaste projet. Dans le cadre du partenariat avec les CFF Immobilier, la Municipalité s'est engagée à déposer en temps utile les demandes de crédit nécessaires au bon avancement du projet.





Les phases O et I de concours et de développement de l'avant-projet sont maintenant terminées. Il est à noter que le permis de construire a été déposé à l'issue de phase d'avant-projet.

A ce stade, le projet prévoit encore 2 étapes décisionnelles majeures soit :

- La phase II permettant de finaliser le projet et de mettre au concours la réalisation du projet en entreprise totale.
- La phase III permettant la réalisation des ouvrages.

La phase II – Projet et concours de réalisation est d'ores et déjà engagée par les CFF Immobilier. La part de la Ville de Morges sera engagée dès l'acceptation du présent préavis. La phase III fera l'objet d'un ultime dépôt de préavis auprès du Conseil communal.

Les coûts se répartissent par phases comme suit :

	 Phase 0 - Concours de projet	 Phase I - Développement - avant- projet	 Phase II - Projet et concours de réalisation	 Phase III - Réalisation	Récapitulatif des coûts Totaux	
	0.4%	1.9%	5.2%	92%	100%	
<b>Total global TTC</b>	103'000.00	495'000.00	1'365'000.00	24'150'000.00	26'113'000.00	100%
<b>Apport du partenariat PPP</b>						
1 PPP logements protégés + crèche	47'000.00	226'000.00	624'000.00	11'044'000.00	11'941'000.00	46%
2 Programme scolaire + parking	56'000.00	269'000.00	741'000.00	13'106'000.00	14'172'000.00	54%

Le partenaire pour les logements protégés et la crèche/garderie reste à trouver. La viabilité économique de ce programme sera consolidée dans le cadre de l'étude du projet de l'ouvrage. Il est dès lors prévu que l'appel d'offre pour la recherche d'un investisseur-partenaire soit effectué en juin 2016.

La Ville de Morges conduit le développement de projet et le transmettra en cours de l'étude au partenaire, une fois trouvé. Le partenaire devra assumer l'intégralité des coûts liés à sa part depuis le début des études. La Ville de Morges assurera, pour sa part, la conduite générale du projet dans le respect de la convention établie avec les CFF Immobilier.

La part prise en charge du partenariat pour les logements protégés et crèche/garderie est estimée pour cette étape à CHF 624'000.00 soit un total de CHF 1'365'000.00 moins la part du programme scolaire de la Ville de Morges de CHF 741'000.00 du tableau ci-dessus. Cette participation de 46% interviendra lors de la conclusion du Droit distinct et permanent (DDP) avec l'investisseur des logements protégés et crèche/garderie avant le démarrage des travaux.

## 7 ASPECTS FINANCIERS

Les CFF Immobilier et la Ville de Morges travaillent de concert pour optimiser les coûts, notamment ceux des sous-sols, dans le cadre du développement de projet.

Le plan des investissements prévoit un montant de 1 million de francs à dépenser en 2016 pour cette opération.

### 7.1 Association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME)

Le programme comprend notamment une douzaine de classes, deux salles de dégagement, une classe d'activités créatrices sur textiles (ACT), une salle de documentation, un économat et une infirmerie.

A ce stade de projet, la part de l'amortissement contributif de l'ASIME comprend une surface de plancher déterminante (SPd) de 2'222 m<sup>2</sup> disposés sur 4 niveaux et comprenant deux préaux dont un en toiture ainsi que 5 places de stationnement sur un total de 20 disposées dans le parking souterrain.

#### Part ASIME + parking souterrain 5 pl.

<b>Montant global TTC</b>	<b>CHF 11'058'750.00</b>	<b>100%</b>	<b>2'222 m2</b>	<b>4'977.-/m2</b>
<b>Ecole - ASIME</b>	<b>CHF 10'705'000.00</b>	<b>97%</b>	<b>2'222 m2</b>	<b>4'818.-/m2</b>
<b>Parking souterrain Ecole - ASIME</b>	<b>CHF 353'750.00</b>	<b>3%</b>	<b>5 pl.</b>	<b>70'750.-/pl</b>

Ce programme est coordonné avec la collaboration avec l'ASIME ainsi que les Directions scolaires de Morges Ouest et Morges Est sans oublier la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) compétente pour délivrer l'autorisation spéciale requise dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

## 7.2 Recherche de partenariat pour les logements protégés et la crèche/garderie

L'apport d'un partenariat public-privé (PPP) porte sur la réalisation du programme des logements protégés et de la crèche/garderie situé sur le Secteur 3 "Sablon-Centre".

Le partenariat des logements protégés et de la crèche/garderie porte sur plus de 11.9 millions de francs. Il est justifié par le fait que le programme même si d'utilité publique peut être réalisé et exploité par un tiers investisseur privé.

Ce partenariat permet de couvrir près de la moitié du coût global de l'opération (46% cf. tableau ci-dessous). Si le cadre général est défini d'emblée, ce partenariat ne peut être établi et consolidé que sur la base d'un projet qu'il a fallu dégrossir pendant l'été 2015 dans la phase de l'avant-projet, entraînant par là un léger retard dans le programme initialement imaginé. La Ville de Morges porte toutefois ce programme qui sera transmis au partenaire recherché en temps utile.

La procédure d'appel d'offre à investisseur sera lancée en juin 2016, une présélection sera faite en septembre 2016. Il sera encore temps pour lui d'influer sur les détails du projet. Nous avons pris soin de veiller à ce que pour le programme projeté, la typologie des logements ainsi que les coûts soient en rapport avec les attentes du marché. De fait, ce programme pourra être transmis à l'investisseur avant la fin de la phase de projet et surtout en cours de recherche d'un constructeur. Le choix définitif de l'investisseur pour les logements protégés et crèche/garderie sera fait en 2017.

### Récapitulatif des parties d'ouvrage

	Montant global TTC	CHF 26'113'000.00	100%	5'250 m2	4'974.-/m2
1	Partenariat public-privé (PPP) (logements protégés + crèche)	CHF 11'941'000.00	46%	2'630 m2	4'540.-/m2
2	Part VdM (école, parascolaire et parking souterrain)	CHF 14'172'000.00	54%	2'620 m2	4'869.-/m2

### 7.3 Tableau financier

#### BUDGET D'INVESTISSEMENTS

	Total	2016	2017	2018	2019	2020 et suivants
Dépenses	1'365'000	800'000	565'000			
Subventions, participations ou autres	624'000		624'000			
Utilisation fonds	-					
<b>Total investissements</b>	<b>741'000</b>	<b>800'000</b>	<b>-59'000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	10
Année début de l'amortissement	2017
Année fin dépenses investissements	2017
Taux d'intérêt au 31.12.2015	1.93%

	2016	2017	2018	2019	2020 et suivants
<b>Charge d'intérêts</b>	14'489	14'489	14'489	14'489	14'489
<b>Charge d'amortissement</b>	-	136'500	136'500	58'500	58'500
<b>Autres charges</b>					
<b>Recettes</b>					
<b>Total fonctionnement</b>	14'489	150'989	150'989	72'989	72'989

Un montant de CHF 1'000'000.00 figure au Plan des investissements 2016.

## 8 CALENDRIER GÉNÉRAL

Voici les étapes marquantes du projet de construction en partenariat CFF Immobilier / Ville de Morges :

<b>Phase 0 - Concours de projet</b>	<b>2014</b>
<b>Phase I - Développement - avant-projet et enquête</b>	<b>2015</b>
<b>Phase II - Projet définitif et concours de réalisation</b>	<b>2016</b>
<b>Phase III - Réalisation Secteur 3 "Sablon-Centre"</b>	<b>2017-2020</b>
<b>Phase III - Réalisation Secteur 2 "Sablon-Rail"</b>	<b>2018-2021</b>
<b>Puis</b>	
<b>Réalisation Secteur 1 "Sablon-Gare" par CFF Immobilier</b>	<b>2022-2025</b>





La réalisation des Secteurs 2 "Sablon-Rail" et 3 "Sablon-Centre" a dû être inversée en fonction de la configuration des sous-sols. En effet, les 3 sous-sols du Secteur 3 doivent être réalisés avant le simple sous-sol du Secteur 2.

Sauf imprévu, l'ensemble des constructions des Secteurs 2 "Sablon-Rail" et 3 "Sablon-Centre" est prévu d'être réalisé à l'horizon 2021. La réalisation du Secteur 1 "Sablon-Gare" est liée au programme CFF Immobilier "Léman 2030", soit à l'horizon 2025 pour la gare de Morges.

La réalisation de l'Îlot-Sud est prévue pour 2018-2020. Les chantiers des CFF Immobilier/Ville de Morges et de l'UBS Property Fund-Swiss Mixed "SIMA" seront donc menés simultanément.

## 9 COLLABORATION ET COORDINATION GÉNÉRALE

La Ville de Morges a, par ailleurs, engagé une cheffe de projet pour assurer la coordination générale des projets urbains en rapport avec les constructions privées du Quartier des Halles (cf. préavis N° 31/6.15). La cheffe de projet a pris ses fonctions le 9 septembre 2015. Une demande de crédit d'étude a été déposée en 2015 pour les projets urbains (cf. préavis N° 48/11.15).

L'esprit de concertation règne depuis l'élaboration du PPA avec l'ensemble des propriétaires concernés. Cette collaboration est appelée à perdurer même si les propriétaires vont conserver leur indépendance légitime.

Cette collaboration a déjà permis de trouver les meilleures solutions constructives s'agissant des sous-sols et des accès partagés avec le propriétaire de l'Îlot-Sud. Les espaces publics tels qu'aménagements extérieurs, circulations et cheminements du Quartier des Halles seront étudiés en coordination avec la Ville de Morges, qui développe le projet de réaménagement de l'ensemble des espaces publics de Morges Gare-Sud.

Une plate-forme de coordination a été constituée pour assurer l'aménagement des espaces publics et sera piloté par la Ville de Morges. Ces projets figurent dans le plan des investissements communaux et seront mis en œuvre en fonction de l'avancement des travaux de construction.

Les meilleures solutions sont recherchées avec les partenaires-constructeurs pour rendre cette nouvelle portion de ville attractive et conviviale en favorisant la vie du nouveau Quartier des Halles et du secteur Morges Gare-Sud.

Le propriétaire de l'Îlot-Sud procède également à un concours de projet en entreprise totale. La Ville de Morges est représentée dans le jury, conformément aux accords pris par convention.

Voici ci-après la planification générale pour l'ensemble des secteurs du PPA de Morges Gare-Sud impliquant les différents acteurs soit les Chemins de fer fédéraux (CFF), la Ville de Morges et l'UBS, Property Fund-Swiss Mixed "SIMA" (propriétaire de l'Îlot-Sud).

### Planning général - Quartier des halles

<b>Février 2016</b>	<b>CFF/VdM &gt; demande d'autorisation de construire zones sablon rail, sablon centre</b>
<b>2016</b>	<b>Concours UBS - Désignation du Lauréat fin d'année</b>
	<b>Etudes d'avant-projet CFF/VdM</b>
<b>2nd sem. 2016</b>	<b>CFF/VdM infra Etudes préliminaires / PI</b>
<b>Début 2017</b>	<b>Ouverture du chantier CFF/VdM (2017 -2021)</b>
<b>2017</b>	<b>Etudes projet définitif UBS et demande d'autorisation de construire</b>
	<b>Etudes projet définitif CFF/VdM et demandes autorisations de construire</b>
	<b>Etudes infrastructures gare + réseau CFF</b>
<b>Début 2018</b>	<b>Ouverture chantier UBS (2018 – 2020)</b>
<b>Printemps/Été 2018</b>	<b>Ouverture chantier CFF/VdM sous réserve obtention autorisations et crédit de construction</b>
<b>2018</b>	<b>Demande d'autorisations CFF infra-procédure OFT 18 mois minimum</b>
<b>2020</b>	<b>Fin chantier UBS/ Ilot sud</b>
<b>2022-2025</b>	<b>Nouvelle gare CFF sous réserve obtention autorisations</b>
<b>Printemps 2021</b>	<b>Fin des chantiers CFF/VdM/ Sablon centre et sablon rail</b>

Nous pouvons constater que l'exécution des projets CFF Immobilier/Ville de Morges et UBS sera simultanée, ce qui aura pour avantage de concentrer les nuisances des travaux pour le voisinage sur une courte période avec, pour contrepartie, une intensité majeure de contraintes de mise en œuvre à régler sur le domaine public dont notamment l'accessibilité à la gare, le transit piétonnier sur la rue Centrale et la continuité du service des transports publics.

## 10 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les conditions d'octroi du bonus énergétique de 5% sont drastiques. Elles exigent une exemplarité du projet tant pour son concept énergétique que pour la nature des matériaux qui seront employés pour sa construction. Les constructions seront donc certifiées Minergie®.

Les toitures seront végétalisées et équipées de panneaux solaires photovoltaïques et passifs. La gestion des eaux de pluie sera également soignée (rétention et infiltration naturelle dans les sols).

Les CFF Immobilier entendent par ailleurs certifier leur construction avec le label DGNB® (Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen). Ce système allemand de certification environnementale existe depuis 2008 et offre plusieurs gradations de qualité : bronze, argent, or et platine.

La diversité des affectations offertes par le PPA et proposées par les programmes des partenaires (CFF Immobilier et Ville de Morges) permet une mixité de la population mais également les nombreux équipements complémentaires publics et privés garantissent un ensemble cohérent et de qualité.

La réalisation du Quartier des Halles permettra de dynamiser l'économie de la Ville de Morges et accroître ses habitants.

## 11 CONCLUSION

Par ce préavis, la Municipalité propose de poursuivre notre collaboration avec les CFF Immobilier par l'engagement de l'étude du projet en vue de pouvoir disposer d'une proposition de construction par une entreprise totale. Avec l'avancement réjouissant du projet du propriétaire de l'Îlot-Sud, la Municipalité constate avec satisfaction que la reconversion de friches industrielles imaginée de longue date est en marche.

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 d'étude de projet pour le programme de construction d'utilité publique de la Ville dans le périmètre du PPA Morges Gare-Sud, d'un montant de CHF 1'365'000.00 TTC, participation de tiers non déduite;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 10 ans, à raison de CHF 136'500.00 par année, à porter en compte dès le budget 2017.

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 30 mai 2016.**

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella