

N° 25/12.16

[PREAVIS N° 25/6.16](#)

DEMANDE D'UN CREDIT D'ETUDE DE PROJET POUR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA VILLE DANS LE PERIMETRE DU PPA MORGES GARE-SUD, D'UN MONTANT DE CHF 1'365'000.00 TTC, PARTICIPATION DE TIERS NON DEDUITE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission du Conseil communal chargée de l'étude de cet objet, composée de Mme BOVET Emilie, de MM. BORNOZ Mathieu, remplacé lors de la première séance par LEPORI Xavier, CHAS-SOT Brian, PELLEGRINO Laurent, PETITPIERRE Rémi, VALLOTON Frédéric, et BEAUVERD Laurent, président-rapporteur, s'est réunie pour deux séances les 22 et 31 août 2016, à l'Hôtel de Ville.

Nous remercions Mmes PODIO Sylvie et WYSS Mélanie, Municipales, MM. ZUGER Eric, Municipal, Mme PALTANI BAUMANN Anouk et M. GREMION Marc-André, chefs de service, M. BUCCINO Crispino, CFF Immobilier ainsi que MM. AEBY Patrick et CASTOLDI Alan du Bureau Aeby Pereneger Associés, pour la présentation du rapport-préavis, des enjeux architecturaux et de planification du projet ainsi que pour leurs explications claires et complètes.

1 PREAMBULE

Le préavis municipal retrace dans le détail les dernières étapes qui constituent l'avancée de ce projet. Il nous paraît important d'en rappeler brièvement la genèse.

En mars 2005, la Municipalité demandait le premier crédit pour une étude urbanistique du quartier Morges Gare-Sud.

Le 3 décembre 2008, notre conseil adoptait le PDL Morges Gare-Sud.

Le 6 mars 2013, notre conseil adoptait le PPA Morges Gare-Sud (Plan Partiel d'Affectation). Celui-ci était issu des réflexions consécutives à la réalisation du PDL (Plan Directeur Localisé).

En avril 2015, nous votions un crédit pour l'étude de l'avant-projet du projet concernant notre cité, en partenariat avec les CFF.

Le 2 mars 2016, notre conseil autorisait la Municipalité à procéder aux opérations foncières nécessaires à la réalisation du PPA Morges Gare-Sud.

L'enquête publique du projet architectural a eu lieu du 12 mars au 10 avril 2016.

2 ENJEUX DU PRESENT PREAVIS

Ce préavis est la concrétisation du crédit d'étude de 2015. Par voie de convention, les CFF se sont engagés à céder à notre ville environ 5'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd) afin d'y réaliser des équipements publics. Ce préavis se concentre sur l'utilisation et la future attribution de ces surfaces.

Si la mise à disposition de cette surface a été, depuis l'acceptation du PPA, une certitude, il n'en est pas de même pour son affectation. En effet, de nombreuses propositions, idées ou envies ont germé pour l'utilisation de ces m².

Le présent préavis est la première étape concrète en vue de la réalisation de ce quartier, concernant la part communale. Nous savons maintenant où se situe cette surface et quelle en sera son affectation. Notre espace, prévu initialement dans "Sablon Rail "a été rapatrié dans "Sablon Centre" pour des raisons de sécurité dues à la proximité des voies de chemin de fer. Ce point a suscité la curiosité des commissaires, mais il n'est pas du ressort de notre conseil de juger de l'opportunité du choix de la zone ou de la conception architecturale de l'environnement mais bien de l'utilisation judicieuse de la surface qui nous est dédiée.

La proposition municipale est donc de séparer cette surface en deux lots.

Le premier comprend 28 logements protégés et une crèche pour l'accueil collectif de jour préscolaire. Pour ce lot, il est prévu de trouver un investisseur privé.

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

Notre conseil doit se déterminer sur le crédit pour la phase de projet architectural et concours de réalisation.

Dans son rapport d'octobre 2013 pour l'octroi du crédit pour le financement de la part communale au concours d'architecture, la commission relevait :

"Les surfaces communales seront dévolues à la création de : 20 à 25 logements protégés, une crèche, un poste de police, une école, une structure parascolaire et une maison de quartier.

Ce dernier point a demandé des éclaircissements de la part de la Municipalité. En effet, la commission souhaite que ce lieu ne fasse pas "doublet" avec l'actuelle maison des jeunes de Couvaloup 12.

La Municipalité affirme que ces lieux ne poursuivront pas les mêmes buts. Cette maison de quartier sera axée sur l'intergénérationnel."

Si l'on constate que les logements protégés prévus sont supérieurs au nombre annoncé, que la crèche, l'école ainsi que la structure parascolaire sont présentes dans le projet actuel, la commission a relevé la disparition du poste de police ainsi que de la maison de quartier.

Si l'absence de poste de police a été aisément comprise, en effet la construction d'un nouveau poste aux Pâquis et la perspective d'une solution locative est explicitée dans le préavis et approuvée par la commission, l'absence de lieu de vie, que devait concrétiser la maison de quartier, a fait débat au sein de la commission. Si certains ne voyaient pas cette structure dans ce projet, d'autres ne peuvent que la regretter. La Municipalité a confirmé que le projet ne disparaissait pas du paysage mais trouverait un autre lieu au bénéfice d'une potentielle réaffectation de bâtiments communaux.

La reprise du Centre Couvaloup 12 par les services communaux participe aussi à la redistribution des cartes dans ce projet.

3 REFLEXIONS DE LA COMMISSION

La demande de financement faite par la voie de ce préavis concerne la phase d'exécution des plans de ce projet. Nous devons prendre position sur la proposition d'utilisation de la surface à disposition. Les discussions ont porté sur les différents plans mis à disposition de la commission et sur l'environnement direct du projet. Les principales interrogations sont résumés ci-après.

Accessibilité

La commission s'est interrogée sur la dépose des enfants, particulièrement pour la crèche. Si quelques places dépose-minute sont prévues, la crèche est surtout destinée aux nouveaux habitants du quartier, donc proches. La proximité des transports publics va aussi dans le sens d'une mise à disposition minimale d'espace de stationnement en surface. La commission a toutefois émis des réserves sur la livraison des repas pour la garderie et l'accueil parascolaire et encourage la Municipalité à être attentive à ce point.

Parking souterrain

La part morgienne des places du parking souterrain est de 20. Ces places seront réparties entre les différents utilisateurs du projet. Ce nombre peut paraître assez bas mais est suffisant, considérant que nous sommes dans le centre-ville dans une zone piétonne aisément accessible en transports publics et à pieds.

Bien que hors du présent préavis, la commission s'est interrogée sur l'entrée du parking et son "tunnel". Cette solution résulte de la volonté de libérer l'espace pour les piétons et a été en partie dictée par la mauvaise qualité du sol. Le parking en lui-même a été déplacé dans le cadre de l'avant-projet, pour cette raison.

Cour d'école

La commission a été positivement surprise de la proposition architecturale consistant à mettre la cour d'école en toiture. Cette solution permet une sécurisation des élèves par rapport à la circulation (la zone se trouve en bordure de quartier, sur le Sablon) et permet de gagner de la surface au sol. Les architectes ont garanti que les normes de sécurité (barrières, accès, etc...) étaient respectées. Les commissaires se sont recommandés à ce qu'une attention particulière soit apportée afin de proposer de l'ombrage à cette cour.

Local polyvalent

Au rez-de-chaussée du bâtiment scolaire est prévue une structure pour l'accueil parascolaire avec une cuisine équipée pour le réchauffement des plats pour les repas. Cette structure est complétée par un espace modulable polyvalent permettant une grande souplesse d'utilisation (cf. préavis).

La commission relève l'effort de la Municipalité pour créer dans cette zone un espace "convivial et intergénérationnel" dans ce quartier. La mise à disposition ou la location à des sociétés locales a enthousiasmé les commissaires, qui ont toutefois émis des réserves qui ne pourront être apaisées que lors de l'utilisation des locaux. En effet, quelles seront réellement les possibilités d'utilisation ? Un lieu dédié principalement à l'accueil parascolaire et donc une mise en place figée, permet-il un accueil régulier d'autres activités en soirée ? Y aura-t-il des possibilités de production pour des activités culturelles type troupe de théâtre ? Ces points restent ouverts...

Phonique

Les normes qui seront appliquées pour la construction des bâtiments du quartier respecteront de hauts standards énergétiques. La commission espère qu'une attention toute particulière sera portée aux protections phoniques au vu de l'emplacement du quartier.

4 ENGAGEMENTS FINANCIERS

Les engagements financiers pour notre ville comprennent l'ensemble du projet. La volonté de la Municipalité de trouver un investisseur pour la partie logements protégés ainsi que la crèche est sur une bonne voie et se concrétisera durant l'année 2017. Ce partenariat concerne la moitié de la surface dédiée aux projets communaux. Les frais déjà engagés par la commune seront reportés, pour la partie concernée, sur l'investisseur. La commune devrait donc récupérer environ la moitié des frais d'avant-projet, de projet et de mise au concours.

Le présent préavis ne concerne que la phase de projet et de mise au concours de réalisation.

Une nouvelle demande de crédit sera présentée à notre conseil pour l'achat du lot construit.

5 PLANNIFICATION

La phase d'avant-projet étant terminée, cette nouvelle phase est destinée à réaliser les plans d'exécution du projet et la mise au concours pour la réalisation du chantier, le choix du Maître d'Ouvrage (MO), CFF Immobilier, étant de réaliser en entreprise totale.

La mise à l'enquête étant passée, les travaux pourront débuter dès les oppositions levées et le permis délivré. La réalisation se terminera à l'horizon 2021. La Commune de Morges se portera acquéreur du lot le projet réalisé. Nous aurons à ce moment-là un nouveau préavis pour financer l'achat définitif.

6 CONCLUSION

Le processus engagé en 2005 arrive avec ce préavis dans sa phase concrète. Après avoir déterminé les contours du quartier, délimité des gabarits, attribué des affectations pour les différentes zones, mis au concours des projets, nous entrons dans la phase de réalisation. Ce préavis concerne la partie cédée à la Ville de Morges pour ses réalisations dévolues à des équipements publics.

Après avoir analysé le projet, la commission ne peut que se rallier aux choix d'utilisation de ces surfaces. Si l'absence de maison de quartier ou de poste de police a, dans un premier temps, suscité la discussion, la Municipalité a su répondre aux interrogations de la commission. Le projet tel que présenté, tant dans sa forme architecturale, de son partenariat privé pour les logements et la crèche/garderie, et sa planification, a convaincu la commission du bien-fondé de ce préavis.

La commission remercie la Municipalité ainsi que ses partenaires pour le travail déjà accompli et tient à souligner l'esprit positif de la plate-forme de coordination.

Pour conclure, la commission se réjouit que ce nouveau quartier entre dans sa phase de réalisation et continuera de suivre de près les étapes à venir.

C'est donc à l'unanimité des avis exprimés que la commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de 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 de Morges dans le périmètre du PPA Morges Gare-Sud, d'un montant de CHF 1'350'000.00 TTC, participation de tiers non déduite;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 10 ans, à raison de CHF 135'000.00 par année, à porter en comptes dès le budget 2017.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Laurent Beauverd

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 7 décembre 2016.

DÉTERMINATION
DE LA COMMISSION DES FINANCES
DU CONSEIL COMMUNAL

N° 25/10.16

DEMANDE D'UN CREDIT D'ETUDE DE PROJET POUR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA VILLE DANS LE PERIMETRE DU PPA MORGES GARE-SUD, D'UN MONTANT DE CHF 1'365'000.00 TTC, PARTICIPATION DE TIERS NON DEDUITE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 8 septembre 2016 pour examiner cet objet.

Cette demande d'un crédit d'étude de CHF 1'365'000 dans le cadre du PPA Morges Gare-Sud fait suite aux crédits déjà accordés par le Conseil communal dans l'avant-projet de construction du quartier des Halles. Le crédit d'étude faisant l'objet de ce préavis est destiné au programme de construction d'utilité publique dans le partenariat de la Ville avec les CFF (logements protégés, crèches, garderie, écoles et autres infrastructures).

Pour la Commission des finances, il s'agit d'une suite logique du processus de construction de ce nouveau quartier. Elle est consciente que, dans ce partenariat public-privé, il n'y aura pas d'appel d'offre sur les marchés publics, mais elle compte sur le travail du chef de projet que la Ville a affecté à la réalisation de Morges Gare-Sud pour protéger les intérêts communaux.

Détermination

C'est à l'unanimité des membres présents que la Commission des finances vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

d'accepter les conclusions du préavis susmentionné.

Commission des finances
La Présidente
Maria Grazia Velini

Morges, le 23 septembre 2016