

N° 25/4.15

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 136'000.00 TTC POUR L'ÉTUDE DE LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE CAPITAINERIE DU PORT DU PETIT-BOIS ET L'ASSAINISSEMENT DU CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE DU BÂTIMENT EXISTANT



**Patrimoine
Infrastructures, énergies et espaces publics**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 1^{er} avril 2015.
Première séance de commission : jeudi 23 avril 2015, à 18 h 30, au local du garde-ports**

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
1.1	Bref historique du bâtiment du garde-ports.....	3
1.2	Bref historique du bâtiment du Port du Petit-Bois	3
2	PROJET ET ASPECTS TECHNIQUES	4
	Description des besoins	4
2.1	Concept de la construction.....	6
3	ASPECTS ÉNERGÉTIQUES	6
4	ASPECTS FINANCIERS	7
4.1	Estimation sommaire des coûts.....	7
4.2	Honoraires	7
4.3	Tableau financier.....	8
4.4	Situation financière.....	8
4.5	Situation comptable.....	9
5	AUTRE VŒU.....	9
6	CALENDRIER GÉNÉRAL.....	9
7	CONCLUSION	10

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

L'actuel bâtiment de la capitainerie du Port du Petit-Bois abritant le garde-ports ne répond plus aux exigences de ce jour. Le présent préavis propose la démolition et la reconstruction d'une nouvelle Capitainerie en lieu et place.

Les installations de chauffage électrique du bâtiment sportif voisin au Port du Petit-Bois sont obsolètes et doivent également être changées. L'installation de production de chaleur de la nouvelle capitainerie permettrait d'alimenter en eau chaude sanitaire et de chauffage le bâtiment voisin.

Le bâtiment voisin abrite plusieurs utilisateurs tels que, principalement, le Forward Rowing-Club, le Club Voile Libre Morges, les Petits pêcheurs du Léman et le Centre de sports sous-marins (CSSM).

Le mode de chauffage n'est pas satisfaisant; le présent projet propose de remplacer le chauffage électrique par un chauffage plus écologique et adéquat.

La présente demande de crédit propose dès lors un montant de CHF 136'000.00 TTC pour l'étude de détail complète du projet incluant la mise à l'enquête ainsi que la mise en soumission des travaux.

Le choix des mandataires spécialisés sera fait sous la forme d'appels d'offre conformes aux règles applicables pour les marchés publics.

Le projet sera suivi dans sa phase de préparation et sa construction par une délégation municipale appelée communément "Commission de construction" composée des Dicastères IEEP, PAT et FIPE pour le contrôle financier de l'opération.

Cette phase d'étude permettra de définir un projet précis, d'obtenir un permis de construire ainsi qu'un devis de construction. Le rapport permettra à la Municipalité de déposer un préavis de demande de crédit de construction pour la réalisation de l'ouvrage fiable à +/- 10%.

Ce projet répond par ailleurs à différents vœux de la Commission de gestion émis depuis quelques années maintenant concernant ces deux bâtiments dont les vœux N° 5 – 2008 et 10 -2012 soit "*Que la Municipalité prenne des mesures immédiates pour réaliser le vœu qu'elle a accepté pour 2008.*" et "*Que la Municipalité aménage pour le garde-ports un local conforme à son affectation de lieu de travail et d'accueil du public.*"

1.1 **Bref historique du bâtiment du garde-ports**

A l'origine, le bâtiment préfabriqué, a été installé, avec l'aide de « l'équipe communale » (terrassement, raccordement) en 1974-1975. Il s'agissait d'une installation provisoire à usage de la section des plongeurs de la Société de Sauvetage de Morges, l'inauguration a eu lieu le 7 juin 1975.

Il fut repris par la Ville de Morges en 1988 à la suite de la construction du bâtiment voisin dans lequel le club de plongée a pu déménager.

1.2 **Bref historique du bâtiment du Port du Petit-Bois**

1963 : construction du hangar à bateaux du Forward Rowing Club (un premier hangar construit au Petit-Bois en 1957 a dû être déplacé). Depuis cette date ou plus tard, le garde-ports y occupe un local.

1988 : le préavis N° 30/10.88 agrandissement et surélévation du hangar existant : le nouveau bâtiment abritera les locaux du Forward Rowing, du Club Voile Libre Morges, des Petits pêcheurs du Léman et du CSSM.

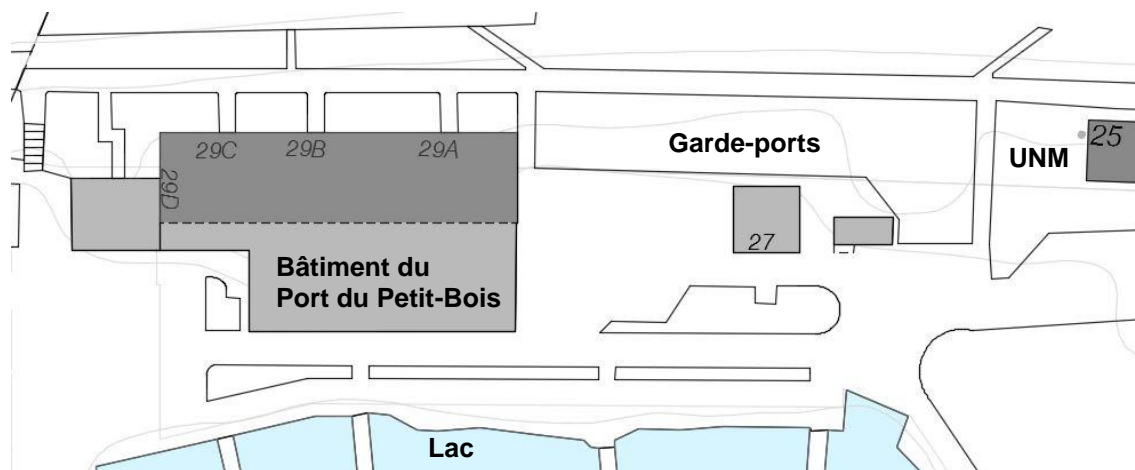
Le préavis prévoit que le garde-ports (déjà installé dans le bâtiment existant) s'installe dans l'édicule du CSSM (avec compensation financière de la Commune), ceci « dans le but de regrouper sous un même toit les différentes sociétés lacustres et faciliter l'application de leur programme ». Il y a eu donc échange de locaux en 1988. 13 ans plus tard, en 2001, le préavis N° 50/10.01 de CHF 380'000.00 est accepté pour une extension de ce bâtiment. Elle sera financée par la Ville de Morges et le Rowing Club de Morges pour permettre l'extension de ses activités sportives.

2 PROJET ET ASPECTS TECHNIQUES

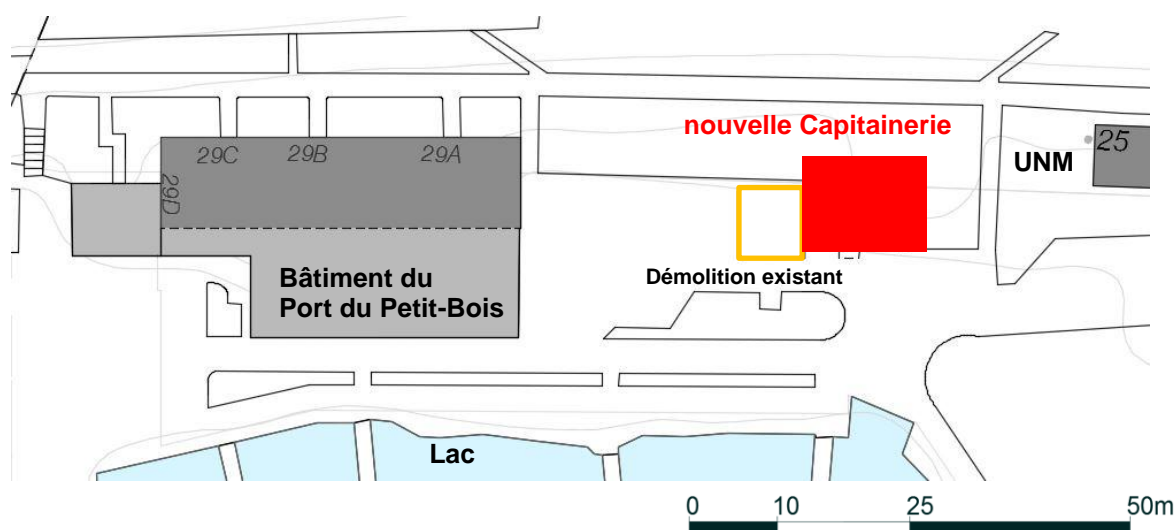
L'implantation de la nouvelle capitainerie est prévue en lieu et place de l'immeuble existant.

Cette implantation respecte les nouvelles dispositions du PPA Parc des Sports dont l'étude est en cours. La zone de conteneurs et de vidanges des eaux de vidange sera réaménagée.

Voici le plan de la situation actuelle:



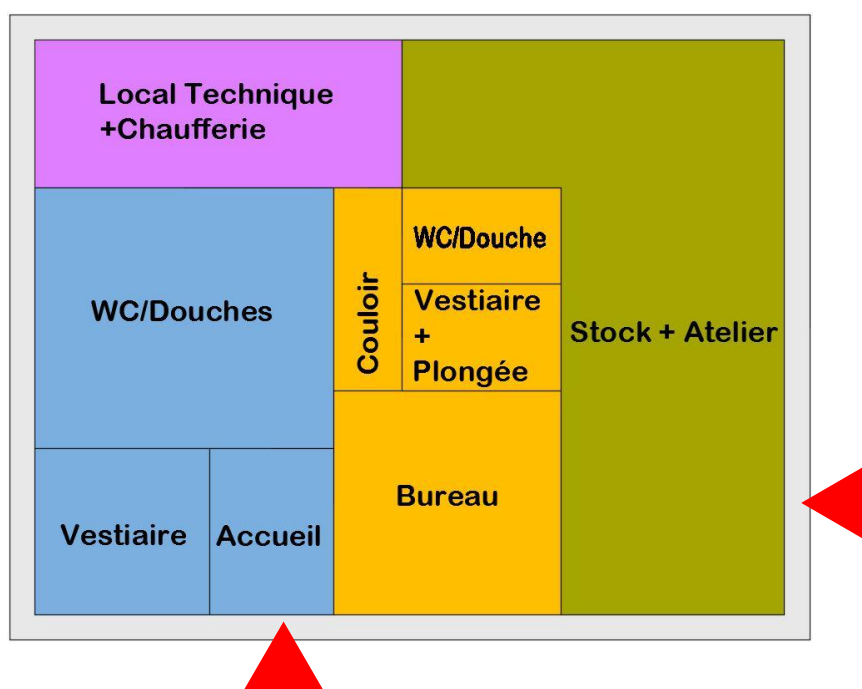
Voici le plan d'implantation de la nouvelle capitainerie :



Description des besoins

Le programme du nouveau bâtiment comprend quatre secteurs. Un secteur pour l'accueil des navigateurs du port où des douches et des WC seront prévus à cet effet. Un secteur pour le garde-ports et son atelier de réparation. L'atelier de réparation est commun avec l'ancien port. Le plan de zones figurant l'organisation du projet par zones.

Nouvelle capitainerie		200.00 m2	100%
	Accueil des navigateurs	60.00 m2	30%
	Bureau Garde-ports	40.00 m2	20%
	Atelier-dépôt	70.00 m2	35%
	Local technique	30.00 m2	15%



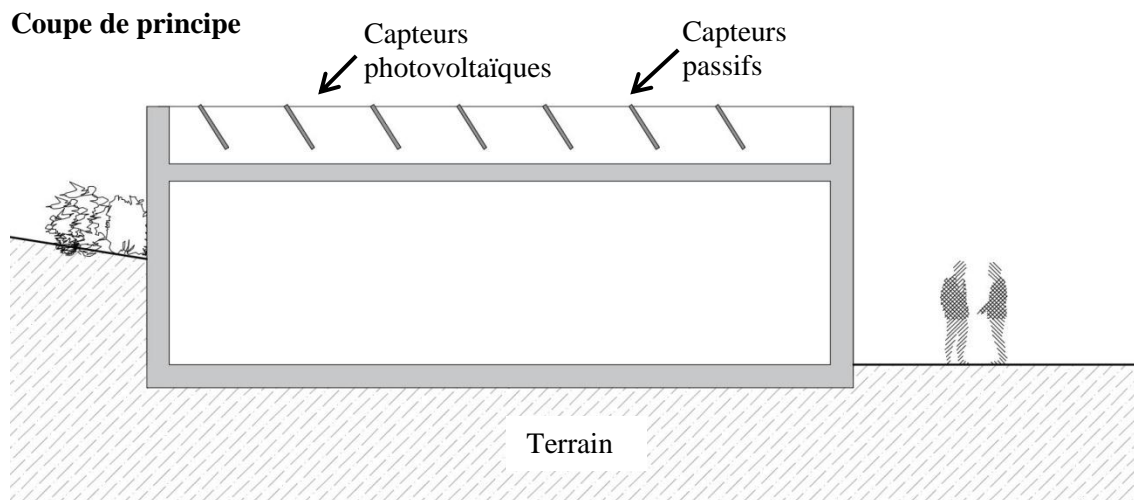
Ces surfaces ont été déterminées sur la base des besoins professionnels des gardes-ports et des besoins d'accueil pour les navigateurs.

Le nombre de nuitées a augmenté de plus de 40% depuis 2010, passant ainsi de 1'000 nuits à 1'476 nuits par année. Le nombre croissant de visiteurs et d'utilisateurs du port requiert une étude plus approfondie afin de déterminer les besoins réels à pourvoir. Ce travail sera fait dans le cadre de l'étude de projet.

2.1 Concept de la construction

Le nouveau bâtiment sera exemplaire d'un point de vue énergétique par l'installation de panneaux photovoltaïques et passifs utilisant l'apport du soleil permettant de couvrir une bonne partie des besoins énergétiques du bâtiment en matière d'électricité et d'eau chaude de chauffage/sanitaire. La construction sera réalisée avec des matériaux simples offrant de bonnes performances en matière de durabilité et les meilleures rendements énergétiques possibles.

Le bâtiment est dépourvu de sous-sol. La structure principale du bâtiment sera réalisée soit en bois, soit en métal. Le choix s'effectuera à l'aide du mandataire qui proposera les meilleures options en matière d'éco-construction. La façade sera ventilée et revêtue d'un parement simple et facile d'entretien. La toiture plate sera végétalisée et accessible pour l'entretien des capteurs solaires.



3 ASPECTS ÉNERGÉTIQUES

Aucun travail d'amélioration et/ou d'isolation n'est prévu d'être entrepris sur le bâtiment du Port du Petit-Bois. La demande de chaleur de la capitainerie sera donc faible en rapport de celle du bâtiment voisin. Par commodité, l'option a été prise d'intégrer la chaufferie dans la nouvelle construction plutôt que dans le bâtiment existant.

La disposition actuelle du bâtiment du Port du Petit-Bois ne permet pas l'installation de panneaux photovoltaïques, ni de capteurs plans. Ces derniers seront concentrés sur la nouvelle capitainerie.

Une des techniques possibles est la technique du chauffage à distance (CAD) permettant l'acheminement de l'énergie depuis la capitainerie au bâtiment du Port du Petit-Bois. Ce concept idéal paraît à ce stade coûteux et doit être affiné.

D'autres solutions énergétiques existent pour apporter la chaleur nécessaire au bâtiment du Port du Petit-Bois et seront examinées dans le cadre de l'étude du projet, dont notamment la piste du contracting énergétique.

L'objectif est de trouver le meilleur dispositif possible pour remplacer le chauffage électrique actuel.

4 ASPECTS FINANCIERS

4.1 Estimation sommaire des coûts

À ce stade, le projet a été décomposé en deux parties d'ouvrage et sommairement estimé à CHF 950'000.00 TTC. S'agissant d'un avant-projet, la marge d'erreur s'avère importante (+/- 25 % selon la norme SIA).

Le concours d'appel d'offre à mandataires sera assorti de contraintes liés aux performances selon un concept de construction rationnel et économique. Les coûts de références offerts seront une partie intégrante de la mise en concurrence du mandat. Les pistes d'économie seront également appréciées dans le cadre de l'appel d'offre.

L'exécution des travaux se fera de manière traditionnelle sans recourir à un prestataire global, type entreprise générale.

Estimation sommaire des coûts				+/- 25 %
1	Capitainerie	200 m2	3'750.-/m2	750'000.00
2	Transformation chauffage bâtiment du Port du Petit-Bois		en bloc	200'000.00
Total TTC				950'000.00

Cette estimation n'inclut pas les éventuels fondations spéciales ni les équipements d'exploitation.

L'étude du projet et la mise en soumission permettra une consolidation du coût de construction à +/- 10 % lors du dépôt du préavis de construction.

4.2 Honoraires

Le concours d'appel d'offre de prestation pour le mandat d'architecte se fera conformément aux dispositions de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP). Pour assurer la sécurité financière de l'opération, des exigences particulières seront expressément demandées sur l'aptitude des candidats à exécuter les travaux selon le budget et le calendrier établis. En cas de doute, le mandat pourra alors être scindé de manière à confier la préparation de l'exécution des travaux à un bureau spécialisé et expérimenté.

Sur cette base le coût des honoraires de l'ensemble des prestataires de service se décompose comme suit :

	Etude de projet		Appel d'offres		TOTAL TTC		
	CHF	70'000.00	CHF	51'000.00	CHF	136'000.00	100%
Architecte	CHF	40'000.00	CHF	31'000.00	CHF	71'000.00	52%
Ingénieur civil	CHF	10'000.00	CHF	7'000.00	CHF	17'000.00	13%
Ingénieurs CVSE	CHF	18'000.00	CHF	12'000.00	CHF	30'000.00	22%
Ingénieur thermicien	CHF	2'000.00	CHF	1'000.00	CHF	3'000.00	2%
Géomètre				en bloc	CHF	5'000.00	4%
Frais et taxes				en bloc	CHF	3'000.00	2%
Réserve imprévus				en bloc	CHF	7'000.00	5%

4.3 Tableau financier

Le montant de CHF 150'000.00 (priorité B) figure au Plan des investissements pour cette étude.

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

	Total	2015	2016	2017	2018	2019 et suivants
Dépenses	136'000	136'000				
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	136'000	136'000	-	-	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	5
Année début de l'amortissement	2016
Année fin dépenses investissements	2015
Taux d'intérêt au 31.12.2014	1.78%

	2015	2016	2017	2018	2019 et suivants
Charge d'intérêts	1'452	1'452	1'452	1'452	1'452
Charge d'amortissement	-	27'200	27'200	27'200	27'200
Autres charges					
<i>Chapitre</i>					
Recettes					
<i>Chapitre</i>					
Total fonctionnement	1'452	28'652	28'652	28'652	28'652

4.4 Situation financière

Compte N°	Préavis N°	Libellé	Crédits accordés	Dépenses au 31.12.2012	Solde à amortir au 31.12.2013
Totaux TTC			2'118'000.00	2'238'490.75	571'206.85
2070	30/88	Extension d'un droit de superficie, reprise des locaux existants, agrandissement et surélévation du bâtiment du port du Petit-Bois	1'650'000.00	1'681'116.40	310'932.50
2355	72/02	Agrandissement du hangar à bateaux et aménagement des locaux du Forward Rowing-Club au port du Petit-Bois	265'000.00	354'303.80	187'503.80
2371	49/03	Assainissement de la terrasse des locaux du Forward Rowing-Club au port du Petit-Bois, participation financière non déduite	203'000.00	203'070.55	72'770.55

Le bâtiment actuel du garde-ports est amorti. Divers travaux de rénovation et d'agrandissement ont été réalisés depuis la construction du bâtiment du Port du Petit-Bois. Le solde à amortir au 31 décembre 2013 est de CHF 571'206.85; ce solde sera amorti en totalité en 2021 à raison d'environ CHF 70'000.00 par année.

4.5 Situation comptable

Le bâtiment du Port du Petit-Bois est mis à disposition des associations et autres clubs sportifs morgiens. Il ne dispose d'aucun revenu locatif.

Voici un extrait des comptes 2013 du bâtiment du Port du Petit-Bois.

Compte	Désignation	Comptes 2013	
		-- charges --	-- revenus --
35008	BATIMENT DU PORT DU PETIT-BOIS	94 413.37	0.00
35008.3121.00	Eau	1 561.50	
35008.3141.00	Entretien du bâtiment	15 441.77	
35008.3144.00	Entretien des canalisations	2 073.60	
35008.3186.00	Assurance incendie bâtiment	1 986.50	
35008.3312.00	Amortissement dépenses d'investissement	73 350.00	

Seules les charges d'électricité sont actuellement assumées par les utilisateurs. Il n'est pas prévu d'amortir le coût de la nouvelle installation de chauffage par les utilisateurs. Par contre, des compteurs individuels permettront le comptage et la facturation de la chaleur consommée par les utilisateurs.

5 AUTRE VŒU






Un troisième vœu, le vœu N° 12 - 2012 porte quant à lui sur l'utilisation du bâtiment du Port du Petit-Bois soit " *Que la Municipalité vérifie la conformité de la mise à disposition des locaux dans le bâtiment du Petit-Bois et des obligations qui en découlent (entretien, annonce, occupation, membres) dans le cadre de sa politique sur la vie culturelle, sportive et associative, et vérifie également s'il y a d'autres cas semblables.* "

Cette vérification a maintenant été faite. Il s'avère que le bâtiment du Port du Petit-Bois est occupé depuis sa construction conformément aux accords initiaux c'est-à-dire : le Forward Rowing, le Club Voile Libre Morges, les Petits pêcheurs du Léman et le CSSM.

Il est à noter que le Service cantonal des eaux dispose également d'un local dans le bâtiment du Port du Petit-Bois.

6 CALENDRIER GÉNÉRAL

Voici le calendrier général des travaux :

Phase 0	- Définition du programme et avant-projet	fin 2014	
	- Préavis d'étude	mars 2015	
Phase I	- Projet définitif, enquête et soumission	fin 2015	
	- Mise en soumission	début 2016	
Phase II	- Préavis de construction	mi 2016	
	- Réalisation	mi 2017	

Sauf imprévu, l'étude du projet et la mise à l'enquête seront réalisées cette année encore. La mise en soumission des travaux sera réalisée au début de l'année 2016.

Le préavis de construction sera déposé au Conseil communal à la mi 2016. Les travaux de construction dureront 8 à 10 mois et seront terminés à la mi 2017.

7 CONCLUSION

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'accorder à la Municipalité un montant de CHF 136'000.00 pour l'étude de la construction de la nouvelle capitainerie du Port du Petit-Bois et l'assainissement du chauffage électrique du bâtiment existant;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 27'200.00 par année, à porter en compte dès le budget 2016.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 mars 2015.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella