

N° 42/10.15

RAPPORT DE LA MUNICIPALITÉ SUR L'ÉTUDE PRÉLIMINAIRE CONCERNANT L'ÉVOLUTION DU SITE DE BEAUSOBRE ET DEMANDE D'UN CRÉDIT D'ÉTUDE 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 III ET IV



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 7 octobre 2015.

Première séance de commission : le mercredi 28 octobre 2015 à 18 h 30, à la Salle des Pas Perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville.

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
1.1	Contexte	3
1.2	Dernier crédit accordé	3
2	DONNEES CONSTRUCTIVES – SITUATION EXISTANTE	4
3	L'ÉTUDE PRÉLIMINAIRE	4
3.1	Thèmes de l'étude	5
4	LES BESOINS	5
4.1	Le Théâtre de Beausobre et son administration	5
4.2	Accueil et restauration pour enfants en milieu scolaire (AREMS)	6
4.3	Nouvel espace polyvalent "Beausobre V"	6
4.4	Collège secondaire	7
4.5	Conservatoire de musique l'Ouest vaudois (COV).....	7
4.6	Extension du parking souterrain	7
5	TEMPORALITÉS ET INTERVENTIONS	8
5.1	Calendrier général.....	8
6	ASPECTS FINANCIERS	9
6.1	Phasage et plan des investissements	10
7	CONCOURS D'ARCHITECTURE	11
7.1	Type de procédure	11
7.2	Organisation et pilotage	11
7.3	Coût du concours	11
8	DÉVELOPPEMENT DURABLE	12
9	TABLEAU FINANCIER	13
10	CONCLUSION	13

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La Municipalité a présenté le préavis N° 17/4.13 au Conseil communal dans sa séance du 17 avril 2013. Dans le présent rapport-préavis, la Municipalité a le plaisir de communiquer au Conseil communal les résultats de l'étude préliminaire concernant l'évolution du site de Beausobre. Suite au préavis municipal N° 44/10.12, le Conseil communal a précédemment accordé un crédit de CHF 86'000.00 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.

L'étude préliminaire a permis d'établir un inventaire des besoins et de sonder les possibilités de développement à venir sur le site. Les diverses hypothèses de travail et la consultation des acteurs concernés ont permis d'identifier les potentialités et l'avenir du site de Beausobre, d'intérêt public.

Une approche économique a permis de retenir les scénarii les plus cohérents. L'hypothèse de partenariat public/privé a également été examinée notamment pour l'agrandissement et l'exploitation des parkings souterrains.

Cette étude a permis à la Municipalité d'affiner sa stratégie et d'élaborer un calendrier d'actions ainsi qu'un plan des investissements.

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité propose un diagnostic complet en vue de l'évolution du site de Beausobre à long terme.

La Municipalité a par ailleurs présenté succinctement l'étude préliminaire de Beausobre au Conseil communal en préambule de sa séance du mercredi 2 septembre 2015.

1.1 Contexte

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

Le Théâtre et les Foyers de Beausobre IV sont en activité depuis 1986 et accueillent de très nombreuses manifestations et activités communales. Ces équipements font partie intégrante de l'identité morgienne. Après bientôt 30 ans d'utilisation intensive, les constructions de Beausobre vieillissent. Les projets d'intervention à venir revêtent différents degrés d'urgence et d'importance.

Le Théâtre de Beausobre comprend la salle de spectacles proprement dite et les Foyers divisibles en 4 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 de tiers le reste du temps.

Au vu de l'ampleur des travaux à entreprendre, la question se pose du maintien des Foyers dans leur configuration actuelle. Le Théâtre et les Foyers ont besoin d'une rénovation. Le réfectoire de l'AREMS partageant le hall de la salle omnisports de Beausobre III dans une situation constamment provisoire pose également problème. Les besoins sur le site de Beausobre sont donc croissants, pour les écoles, mais aussi pour le Conservatoire de Musique de l'Ouest Vaudois (COV) dont le siège est à Morges.

1.2 Dernier crédit accordé

La Municipalité a déposé au Conseil communal de mars 2015 une demande de crédit de CHF 277'000.00 TTC pour traiter les urgences par divers travaux de mise en conformité et d'entretien ainsi que du changement de deux cloisons mobiles dans les Foyers de Beausobre IV (cf. préavis N° 13/3.15).

Par ce préavis, la Municipalité visait à permettre une exploitation des Foyers en offrant des conditions d'utilisation et de sécurité suffisantes dans l'attente des travaux de rénovation et de transformation de Beausobre. Le Conseil communal a accordé les montants demandés lors de sa séance du 1^{er} avril 2015.

2 DONNEES CONSTRUCTIVES – SITUATION EXISTANTE

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 m²
- indice d'occupation du sol (IOS 0.3) 16'522 m²
- surface bâtie existante 11'539 m² (solde disponible de 4'983 m²)
- indice d'utilisation du sol (IUS 0.9) 49'566 m²
- surface brute de plancher totale 28'000 m² (solde disponible d'env. 21'000 m²)

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 a été réalisé en 1986 et comprend le Collège secondaire de Beausobre II, la salle omnisports de Beausobre III, le Théâtre, les Foyers, le restaurant et le COV de Beausobre IV ainsi que le parking souterrain et 3 appartements.

A ce jour, nous dénombrons 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, à lui seul, 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 plus du quart des avoirs immobiliers de la Ville de Morges avoisinant les 260 millions de francs.

3 L'ÉTUDE PRÉLIMINAIRE

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.

L'analyse porte également sur la constructibilité de la parcelle de Beausobre, dont le potentiel de développement est substantiel. Divers scénarii et variantes d'implantation ont été étudiés dans le respect des éléments bâtis et de l'environnement végétal protégé. Le rapport de l'étude présente ces différentes approches et fixe un cadre des futurs aménagements à réaliser sur le site de Beausobre.

Le Bureau Richter-Dahl Rocha & Associés Architectes SA a obtenu le mandat principal de l'étude préliminaire et a assuré la coordination des divers spécialistes consultés pour les domaines spécifiques.

Une délégation municipale a piloté activement l'avancement de l'étude en ordonnant les champs d'investigation. Cette étude préliminaire a nécessité un travail de réflexion élargi. La délégation a été formée principalement des personnes suivantes, pour la Commune :

- M. Vincent Jaques, syndic
- M. Denis Pittet, municipal PAT
- M. Eric Züger, municipal FIPE
- Mme Sylvie Podio, municipale JSSL
- Mme Roxane Aybek, directrice du Théâtre AGCR
- Mme Lilli Monteventi Weber, ancienne cheffe de service ATD2

- Mme Mama Anne Sarr, cheffe de service JSSL
- M. Marc-André Gremion, chef de service PAT
- Mme Anne-Marie Piguet, technicienne PAT

Les acteurs consultés dans le cadre de l'étude :

- La Direction du Conservatoire de Musique l'Ouest Vaudois (COV)
- La Direction du Collège secondaire de Beausobre
- L'Association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME)
- la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO)

Les spécialistes mandatés pour les domaines spécifiques :

- L'Atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl
- Le Bureau Christe et Gyax Ingénieurs conseils SA
- Le Bureau d'étude en sécurité incendie, BG Ingénieurs conseils SA

3.1 Thèmes de l'étude

Les nombreux thèmes abordés dans le cadre de l'étude coïncident avec les objectifs du schéma directeur de la région morgienne, soit l'urbanisation, le paysage et la mobilité. Plus généralement, la mixité fonctionnelle des constructions, l'accessibilité et les espaces publics ont également été abordés.

Les équipements collectifs à vocation sportive, culturelle et administrative, les structures d'accueil parascolaire, les bâtiments scolaires, de même que les équipements de restauration doivent pouvoir répondre à ces attentes. L'étude porte notamment sur l'amélioration des Foyers et intègre les nouveaux locaux nécessaires à l'administration du Théâtre sans négliger ni prêter les autres acteurs présents sur le site.

4 LES BESOINS

Un diagnostic a permis la définition des besoins pour l'ensemble des activités se déroulant sur le site. Les besoins sont résumés par domaine d'activité de la manière suivante :

4.1 Le Théâtre de Beausobre et son administration

En exploitation depuis 1986, le Théâtre et les Foyers souffrent de l'usure du temps. Si la scène et son matériel techniques ont été entretenus et renouvelés régulièrement, il n'en est pas de même pour le hall et les Foyers. Le hall du Théâtre de Beausobre n'est en effet pas véritablement adapté à l'accueil du public. Alors que la concurrence s'intensifie dans la région, il est capital de proposer un moment convivial avant et après les spectacles pour fidéliser le public.

La salle du Théâtre, quant à elle, doit être rafraîchie, notamment au niveau du revêtement des fauteuils. De plus, l'ensemble du Bâtiment de Beausobre IV doit être mis aux nouvelles normes de sécurité.

En 30 ans, le personnel administratif est passé de 4.5 EPT à 8 EPT, soit de 6 à 12 personnes. Le manque de place de travail et de salle de réunion est avéré. Ces locaux sont destinés à être reconstruits en retrait pour élargir l'aire d'accès à l'arrière-scène par les poids lourds transbordant le matériel des spectacles.

4.2 **Accueil et restauration pour enfants en milieu scolaire (AREMS)**

L'Accueil et restauration pour enfants en milieu scolaire (AREMS) est une structure qui propose un accueil sur la pause méridienne des élèves de la 1^e à la 11^e année HarmoS, les lundis, mardis, jeudis et vendredis. Les élèves scolarisés sur Morges de la 1^e à la 6^e sont inscrits de façon régulière et sont encadrés par des monitrices, de leur lieu de scolarisation à l'AREMS situé à Beausobre. Les élèves de la 7^e à 11^e HarmoS s'inscrivent de façon plus aléatoire. Ils 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'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.

De nouvelles dispositions législatives vont avoir une influence sur le fonctionnement de l'accueil parascolaire sur le temps du midi. L'Accord HarmoS fixe notamment l'âge d'entrée dans l'école obligatoire à 4 ans révolus au 31 juillet et la durée de la scolarité à 11 ans. Il organise l'école en un degré primaire de 8 ans et un degré secondaire de 3 ans. Il privilégie des horaires-blocs et la mise en place d'une offre de structures de jour pour l'accueil des jeunes enfants en dehors du temps d'école.

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*. De plus, cet article stipule que *l'accueil peut être confié à des organismes privés, que les conditions de l'accueil parascolaire sont fixées par les communes et que les parents participent au financement de l'accueil parascolaire*.

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'agirait 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 les modalités de fabrication et de distribution des repas, les différentes structures de la Ville fonctionnent selon des régimes différents (production sur place ou livraison externe). En outre, le Conseil communal a déposé deux postulats qui concernent le type de restauration et sa production offerte aux enfants dans les structures de la Ville. Ainsi, il semble judicieux d'entamer une réflexion plus élaborée sur la manière dont sont nourris les enfants des structures.

Le hall de la salle omnisports de Beausobre III est partagé avec l'AREMS actuel pouvant accueillir 220 élèves par jour générant de nombreux et fastidieux déménagements.

La proposition est d'implanter une nouvelle cantine permanente en lieu et place des Foyers actuels. Sa capacité doit être 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.

Cette transformation comprendra un nouvel aménagement du restaurant et sa nouvelle organisation sera propice à d'intéressantes synergies.

4.3 **Nouvel espace polyvalent "Beausobre V"**

Le constat est unanime : il s'agit pour les Foyers d'en moderniser les conditions d'accueil et d'exploitation pour répondre aux attentes contemporaines en matière de séminaire et d'offre polyvalente. Il est proposé la construction d'un nouveau bâtiment, qui permettra la création d'espaces modulables en remplacement des Foyers actuels, ainsi que l'adjonction d'un espace polyvalent d'une capacité d'environ 200 places. L'ensemble de ce dispositif permettra, grâce à sa flexibilité d'aménagement, de poursuivre les nombreuses activités qui existent actuellement dans les Foyers (séminaires, Conseil communal, assemblées, festivals) tout en renforçant l'attractivité. Au stade de l'idée, ce concept doit encore être affiné dans le cadre de la prochaine étape du projet.

Il est proposé de construire un nouveau bâtiment appelé "Beausobre V" en relation avec l'espace central de distribution de Beausobre III et Beausobre IV. Ce bâtiment sera conçu de manière à pouvoir accueillir à moyen terme, en surélévation, une salle de gymnastique liée à l'extension des besoins scolaires.

4.4 Collège secondaire

Les besoins scolaires du secondaire vont nécessiter, à moyen terme, un agrandissement des structures en place. Il s'agit notamment de classes conventionnelles, de salles spéciales et autres structures d'appoint (agrandissement de la bibliothèque, ajout d'une salle de gymnastique). Ce développement permet de différer un agrandissement à moyen terme des bâtiments de Beausobre I et II. L'organisation des structures administratives pourra être revue à cette occasion.

4.5 Conservatoire de musique l'Ouest vaudois (COV)

Le canton de Vaud est découpé en régions d'enseignement de la musique, basé sur le découpage de l'enseignement obligatoire. Le COV de Morges compte 70 enseignants et quelque 1'200 élèves. Il dispose de deux structures basées à Morges et à Nyon. Ces deux structures sont saturées et ne permettent pas un accueil suffisant pouvant répondre à la demande des musiciens.

Le bâtiment du COV (Beausobre IV) peut être agrandi par l'ajout d'un niveau supplémentaire sur l'emprise actuelle de ses locaux; sa surface d'exploitation en sera ainsi fortement améliorée.

Le COV est exploité de manière autonome sur le site de Beausobre. Il bénéficie de locaux scolaires disponibles en soirée. Rappelons que la mise à disposition des locaux destinés à l'enseignement de la musique incombe à la Commune (art. 9 de la LEM).

4.6 Extension du parking souterrain

Les besoins en stationnement fluctuent en fonction des nombreuses activités régnant sur le site. Les grandes manifestations entraînent des débordements de stationnement sur le domaine public. Cette situation n'est guère satisfaisante et mérite réflexion.

Le parking souterrain existant abrite 129 places de stationnement dont une trentaine de places sont disposées dans l'abri de Protection civile (PCi).

Une extension du parking souterrain d'environ 200 places de stationnement sur deux niveaux est réalisable, sous le terrain de football, en liaison avec le parking souterrain existant. Cette capacité vise à contenir les débordements sur le domaine public sans toutefois augmenter l'offre actuelle. Cette opération est donc neutre d'un point de vue impact sur le trafic et l'environnement.

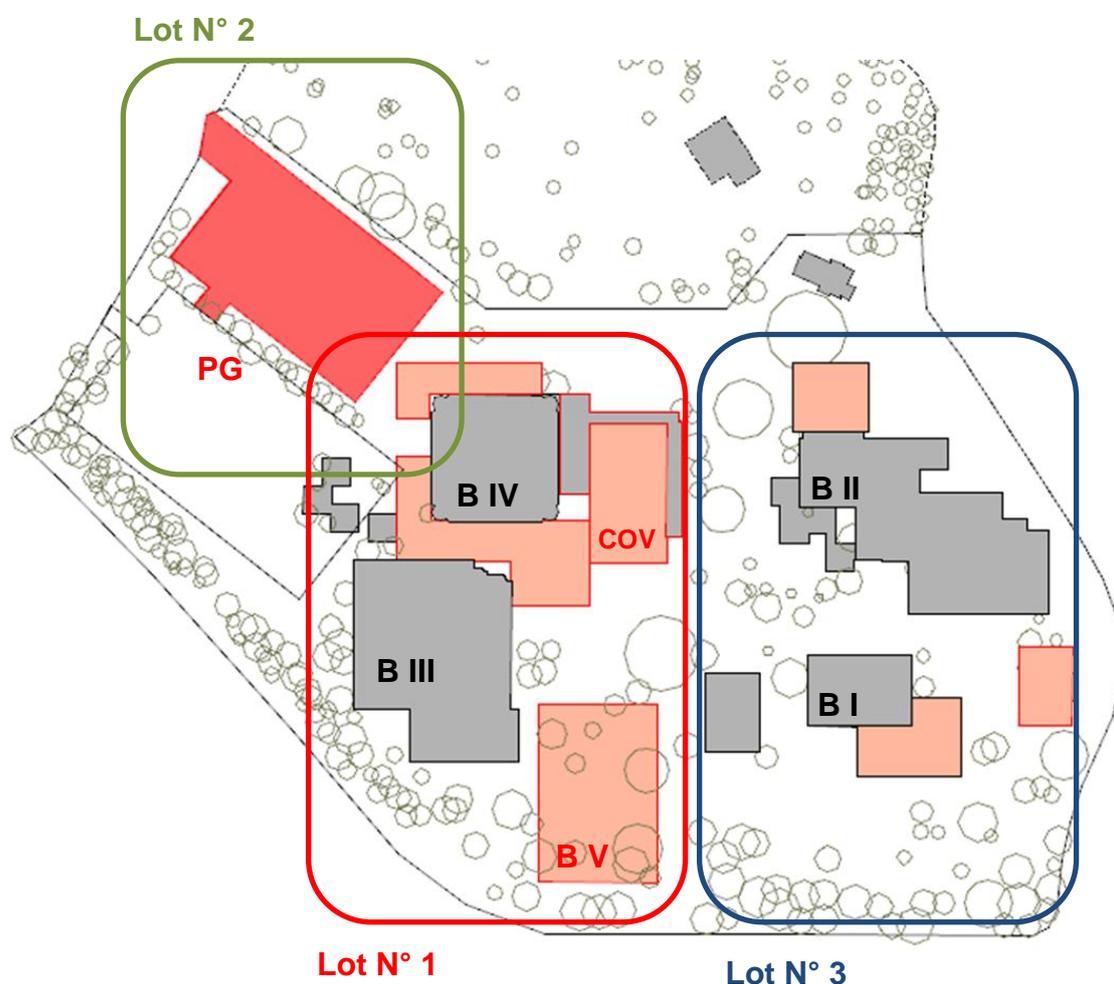
Pour envisager une telle réalisation, des paramètres économiques de rentabilité doivent être étudiés. Cet aspect n'était pas inclus dans l'étude. Les désagrèments et les besoins ont pu être quantifiés, et la possibilité de réaliser une infrastructure a été vérifiée. L'avantage de ce projet d'extension est d'offrir une grande indépendance d'action dans le temps. Il est néanmoins souhaitable qu'une mise en ordre de l'espace public soit réalisée à terme. Ce lot pourrait être réalisé en fonction de l'évolution des activités des nouveaux Foyers de Beausobre V par exemple.

5 TEMPORALITÉS ET INTERVENTIONS

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

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.

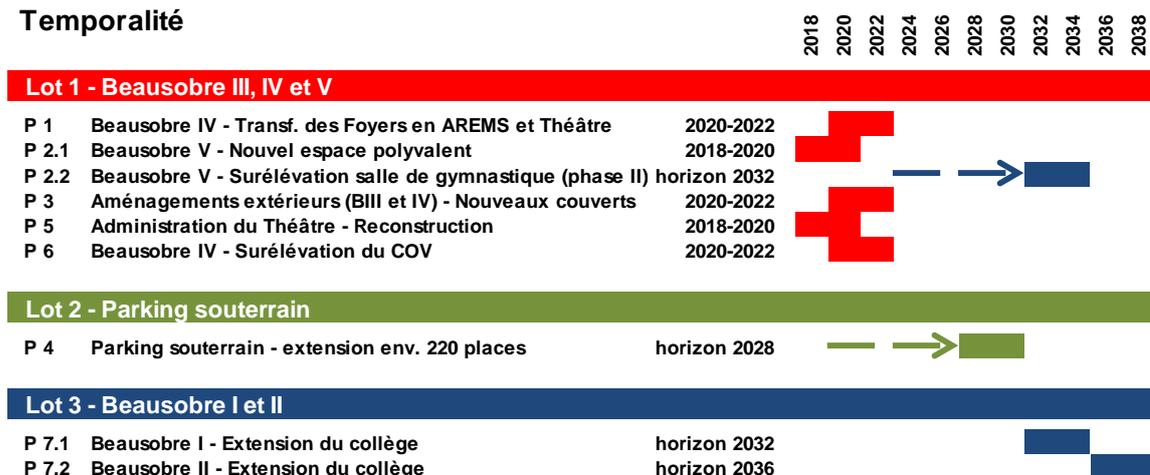
Ces interventions préservent grandement les qualités paysagères du site de Beausobre. Il s'agit d'un développement permettant néanmoins un développement notable des structures en place, tout en épargnant au maximum de nouvelles emprises au sol par le biais de surélévations. Ainsi, l'atmosphère d'un parc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



5.1 Calendrier général

Voici le calendrier général des interventions prévues à court et moyen termes sur le site de Beausobre. Il est à noter que le lot N° 1 est séquencé en deux phases de construction pour l'organisation générale du chantier. La chronologie des lots exprime la vision des priorités municipales et du résultat des consultations; les dates sont mentionnées à titre indicatif.

Temporalité



6 ASPECTS FINANCIERS

Le plan des investissements sera actualisé avec les prévisions de dépenses envisagées.

Les approches de partenariat public-privé (PPP) ont été abordées mais restent à approfondir notamment pour la construction et l'exploitation des parkings souterrains.

S'agissant de l'organisation des projets de construction, une réflexion sera faite sur le mode de réalisation des travaux soit en méthode traditionnelle, soit en entreprise totale ou générale. La piste du contracting énergétique pourra également être abordée dans ce cadre.

Voici l'inventaire des investissements de la Ville de Morges sur le site de Beausobre depuis 1981. Un investissement global de 65 millions de francs a été effectué dont il reste à amortir à ce jour env. 4 millions de francs. L'amortissement moyen pris sur une durée de 30 ans représente un montant d'env. 1,8 million de francs par année. Il est de la responsabilité des Autorités d'entretenir leur patrimoine bâti.

Préavis No	Libellé	Crédits accordés	Dépenses au 31.12.2013	Recettes au 31.12.2013	Solde à amortir au 31.12.2014
5/81	Construction de l'ensemble de Beausobre	42'447'000.00	56'535'895.10	15'392'212.65	0.00
24/89	Rénovation de la "maison du jardinier" à Beausobre	644'000.00	601'659.20	0.00	104'254.20
40/90	Création de locaux pour le secrétariat du Théâtre et du Foyer de Beausobre	650'000.00	654'537.30	0.00	152'599.30
24/99	Transformation des locaux de science et création d'une 2e salle d'enseignement de travaux pratiques - Beausobre 1	350'000.00	258'268.15	18'884.00	41'410.15
39/99	Adaptation des surfaces de 12 salles de classe et de 4 salles de dégagement des premier et deuxième étages et le remplacement de l'enveloppe du bâtiment de l'administration de Beausobre 1	5'000'000.00	4'423'531.10	240'090.15	2'143'940.95
35/00	Réfection de l'étanchéité des toitures de Beausobre III et IV, respectivement le hall et les salles de gymnastique du centre sportif, ainsi que le Théâtre	335'000.00	316'596.80	0.00	20'945.20
14/06	Remplacement des stores en toile dans les Bâtiments scolaires de Beausobre II et III	150'000.00	141'665.75	0.00	27'615.75
25/08	Assainissement chaufferie site de Beausobre	725'000.00	789'779.12	13'200.00	559'079.12
46/08	Travaux d'entretien au Théâtre de Beausobre (mise en conformité sécurité)	550'000.00	326'914.86	0.00	236'914.86
6/11	Beausobre : Rénovation des locaux du dentiste (participation de l'ASIME non déduite)	266'000.00	248'120.17	0.00	168'320.17
18/11	Réfection des revêtements de sol souple des terrains de sport (Beausobre, Chanel - participation de l'ASIME non déduite)	500'000.00	515'703.26	0.00	440'703.26
53/11	Travaux de mise en conformité de l'abri de protection civile du parking souterrain de Beausobre	108'000.00	106'225.96	0.00	96'625.96
17/13	Demande de crédit pour étudier et planifier l'évolution du site de Beausobre	114'000.00	0.00	0.00	43'620.00
		51'839'000.00	64'918'896.77	15'664'386.80	4'036'028.92

6.1 Phasage et plan des investissements

Le phasage des interventions permet de répartir l'ensemble des travaux à réaliser en fonction des priorités identifiées.

Le plan des investissements permet de sonder la faisabilité des opérations projetées. Une approche des coûts par projet a permis l'ébauche d'un investissement global totalisant près de 60 millions de francs investis sur une période de près de 20 ans soit une moyenne d'environ 3 millions de francs par année.

Dans l'ordre de ses priorités, la Municipalité doit trouver une solution pour reloger l'administration du Théâtre dans des locaux adaptés et fonctionnels. La mise en œuvre de l'article constitutionnel 63a pour une école à journée continue, nécessite de prévoir de façon permanente une offre en restauration adaptée, implique le déplacement des Foyers dans un nouvel espace polyvalent "Beausobre V", tel qu'expliqué précédemment au chapitre 4.3 ci-dessus ainsi que dans le rapport du Bureau Richter-Dahl Rocha & Associés Architectes SA.

Il est important de réaliser rapidement les nouveaux Foyers de Beausobre V et maintenir la dynamique de l'exploitation, d'une part pour satisfaire les nouveaux besoins et ne pas perdre de clients peu satisfaits des conditions actuelles dont la patience et l'indulgence ne dureront pas indéfiniment.

Pour l'immédiat, la priorité est donnée à la réalisation de Beausobre V et aux travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble de Beausobre IV. Ceux-ci, soit le lot N° 1 comprenant deux phases, sont prévus à l'horizon 2018-2022, pour un investissement total de 33.5 millions de francs.

Phasage des projets		Totaux TTC	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
		100%	23%	33%	18%	25%
Totaux TTC		59.5 mio	14.0 mio	19.5 mio	10.9 mio	15.1 mio
Lot 1 - Beausobre III, IV et V		38.5 mio	14.0 mio	19.5 mio	0.0 mio	5.0 mio
P 1	Beausobre IV - Transf. des Foyers en AREMS et Théâtre			11.7 mio		
P 2.1	Beausobre V - Nouvel espace polyvalent		14.0 mio			
P 2.2	Beausobre V - Surélévation salle de gymnastique (phase II)					5.0 mio
P 3	Aménagements extérieurs (Bill et IV) - Nouveaux couverts			0.7 mio		
P 5	Administration du Théâtre - Reconstruction			1.8 mio		
P 6	Beausobre IV - Surélévation du COV			5.3 mio		
Lot 2 - Parking souterrain		10.9 mio	0.0 mio	0.0 mio	10.9 mio	0.0 mio
P 4	Parking souterrain - extension env. 220 places				10.9 mio	
Lot 3 - Beausobre I et II		10.1 mio	0.0 mio	0.0 mio	0.0 mio	10.1 mio
P 7.1	Beausobre I - Extension du collège					5.4 mio
P 7.2	Beausobre II - Extension du collège					4.7 mio

Voici le tableau de synthèse des opérations:

Phasage général - synthèse

		Totaux TTC	59.5 mio	100%	
Lot 1	Phase 1	Beausobre V - Nouvel espace polyvalent (partie inférieure)	14.0 mio	23%	2018-2020
	Phase 2	Beausobre III et IV - Transf. Foyers en AREMS et Théâtre	19.5 mio	33%	2020-2022
Lot 2	Phase 3	Parking souterrain - extension env. 220 places	10.9 mio	18%	horizon 2028
Lot 3	Phase 4	Beausobre I, II et V - Extension du collège + salle de gymnastiqu	15.1 mio	25%	horizon 2032

A ce stade, en l'absence de projet précis, les estimations financières doivent être considérées avec les précautions d'usage.

7 CONCOURS D'ARCHITECTURE

Au vu de l'imbrication des projets et de la spécificité des lieux, la voie du concours d'architecture semble être le moyen le plus approprié pour trouver les meilleures solutions possibles afin de concrétiser les intentions du 1^{er} lot prévu d'être réalisé à court terme (horizon 2018-2020).

L'organisation proposée pour l'heure est celle du concours d'architecture ouvert à deux degrés. Cette procédure reprend partiellement les dispositions de la norme SIA et respecte le régime légal des marchés publics.

Procédant par ordre, dans l'attente de la détermination positive du Conseil communal sur le présent rapport-préavis, la Municipalité propose une demande de crédit d'étude pour la préparation et l'organisation du concours d'architecture en vue de démarrer les projets à court terme du lot N° 1 soit la construction d'un nouvel espace polyvalent de Beausobre V ainsi que la réorganisation et la transformation de Beausobre III et IV.

7.1 Type de procédure

La procédure proposée est celle d'un concours anonyme pour le premier degré, suivi d'un second degré non anonyme. Cette procédure usuelle et fonctionnelle s'inspire des normes SIA 142 ou SIA 143 et respecte le régime des marchés publics.

Sur la base d'un rendu sommaire, le premier degré permet de retenir un panel de projets candidats présentant les meilleurs intentions et potentiels de développement.

Le second degré sera réservé aux candidats retenus et permettra d'entrer plus en détail dans les projets. Il sera organisé sous la forme de mandats d'étude parallèles non anonyme. Ce 2^e tour vise à évaluer la mise en forme du concept initial, les qualités architecturales, fonctionnelles et économiques du projet. Cette manière de faire permet d'engager un processus interactif de dialogue entre les candidats et le jury permettant une évolution du projet avant le jugement final.

7.2 Organisation et pilotage

L'état d'avancement du projet nécessite un travail d'affinage des concepts, la fixation des règles de construction pour les différents projets permettant l'établissement d'un plan directeur dit "masterplan".

Ce plan directeur permettra de guider le développement du site sans le dénaturer en assurant sa cohésion spatiale et fonctionnelle. Le programme du concours comprendra un cahier des charges général détaillant les attentes du Maître de l'ouvrage et le fonctionnement des différentes activités sur le site.

La délégation municipale mise en place pour l'étude préliminaire assurera le pilotage du projet. Un jury sera composé pour le jugement des projets dans le cadre du concours. La délégation municipale y représentera la Ville de Morges en tant que Maître de l'ouvrage.

A l'issue du concours d'architecture, les projets feront l'objet d'une publication et d'une exposition publique en 2016.

Ensuite, la Municipalité sollicitera le Conseil communal pour la poursuite du projet en déposant une demande de crédit pour l'étude du projet et la mise en soumission des projets de construction pour les prestations d'architecture et d'ingénierie nécessaires au développement du projet.

7.3 Coût du concours

Le coût de ces procédures est à mettre en relation avec le résultat qu'elles permettent d'obtenir, à savoir la désignation d'un projet lauréat porté par l'ensemble des parties prenantes, avec un niveau d'avancement équivalent à un avant-projet.

Budget estimatif pour le concours du Lot N° 1		TTC	545'000.00	100%
1. Préparation concours			48'000.00	9%
· Affinage des concepts, fixation des règles de construction, plan directeur masterplan			8'000.00	1%
· Programme de construction pour les différents projets			12'000.00	2%
· Cahier des charges général fonctionnel pour les différentes activités sur le site			28'000.00	5%
2. Concours 1er tour			194'000.00	36%
· Organisation			54'000.00	10%
· Prestations spécialistes			32'000.00	6%
· Planche de prix			108'000.00	20%
3. Concours 2e tour			251'000.00	46%
· Organisation			40'000.00	7%
· Prestations spécialistes			76'000.00	14%
· Indemnisation des candidats			135'000.00	25%
4. Frais secondaires			52'000.00	10%
· Organisation générale			10'000.00	2%
· Communication			7'000.00	1%
· Tirages et publication			12'000.00	2%
· Exposition			9'000.00	2%
· Divers et imprévus			14'000.00	3%

8 DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'approche de l'étude préliminaire vise à respecter les préceptes d'un 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 exemplaires offrant une consommation en ressource énergétique moindre ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le site.

Le programme du concours intégrera les aspects du développement durable non seulement en matière de qualité de construction mais également en matière de performance d'exploitation.

Il est à noter que le projet d'équipement des toitures de Beausobre par des panneaux solaires sera mis en place au fur et à mesure des interventions projetées (cf. préavis N° 1/2.15). En cela, la toiture du nouveau bâtiment projeté de Beausobre V sera bien munie d'un même équipement. Il est entendu que la première intervention immédiate prévue sur Beausobre II n'est pas remise en question.

9 TABLEAU FINANCIER

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

	Total	2015	2016	2017	2018	2019 et suivants
Dépenses	545'000	545'000				
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	545'000	545'000	-	-	-	-

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	5'821	5'821	5'821	5'821	5'821
Charge d'amortissement	-	109'000	109'000	109'000	109'000
Autres charges	<i>Chapitre</i>				
Recettes	<i>Chapitre</i>				
Total fonctionnement	5'821	114'821	114'821	114'821	114'821

10 CONCLUSION

Le rapport Richter Dahl Rocha & Associés traitant de l'étude préliminaire Morges Beausobre est le fruit d'une année d'intenses réflexions ayant comme cadre le site de Beausobre. Tous les groupes d'utilisateurs ont été associés afin de permettre à la Municipalité et aux auteurs de l'étude d'obtenir un état des lieux le plus exhaustif possible des multiples utilisations des équipements.

La préservation du caractère paysager a été l'un des fils conducteurs majeurs de l'étude. L'identification de besoins futurs, les points de sensibilité ou d'insatisfaction actuels ont été analysés.

Durant une année, la Municipalité et son mandataire ont élaboré différents scénarii de rénovation et de développement des infrastructures, dans la perspective de proposer une véritable vision stratégique, un plan d'action pour l'avenir du site de Beausobre.

Cet important travail a permis d'identifier les marges de manœuvre en termes de potentiel constructible, les contraintes liées aux activités dispensées et les nécessités de développement liées au cadre législatif notamment.

La vision que propose la Municipalité s'inscrit dans une perspective d'intervention s'étalant sur le long terme. Les investissements à consentir devront bien évidemment se conjuguer aux autres projets d'importance de la Ville de Morges.

Par ce préavis, la Municipalité propose d'aller de l'avant et de mettre en œuvre les projets imaginés, à commencer par la première phase des travaux soit le lot N° 1 comprenant la réalisation d'une nouvelle construction de Beausobre V ainsi que la transformation de Beausobre III et 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. de prendre acte du rapport de la Municipalité sur l'étude préliminaire concernant l'évolution du site de Beausobre;
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'étude 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 III et IV;
3. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 109'000.00 par année, à porter en compte dès le budget 2016.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 septembre 2015

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella