morges
VILLE DE MORGES

PRÉAVIS
DE LA MUNICIPALITÉ
AU CONSEIL COMMUNAL

N° 12/3.19

DEMANDE D'UN CRÉDIT POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DU NOUVEAU BÂTIMENT DE BEAUSOBRE V

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 6 mars 2019.

Première séance de commission : mercredi 13 mars, à 18 h 30, en salle Henri-Perregaux, 1er étage de l'Hôtel de Ville.

Détermination de la Commission des finances : OUI

TABLE DES MATIERES

1 OBJET DU PRÉAVIS 3

2 PRÉAMBULE 3
2.1 Résumé 3
2.2 Historique 3

3 ASPECTS TECHNIQUES 4
3.1 Programme de la construction 4
3.2 Description du projet 4
3.3 Matériaux et techniques du projet 8
3.4 Coûts 8
3.5 Phases d'étude 9

4 PLANNING GÉNÉRAL 9

5 EXPLOITATION DE BEAUSOBRE V 10
5.1 La situation actuelle 10
5.2 Le marché 10
5.3 Le positionnement 10

6 ASPECTS FINANCIERS 10
6.1 Plan des investissements 10
6.2 Préavis de planification accordé 11
6.3 Incidences sur le budget de fonctionnement 11
6.3.1 Pilotage du projet 11
6.3.2 Exploitation 11
6.4 Les recettes 12
6.5 Tableau financier 12

7 ASPECTS DU DEVELOPPEMENT DURABLE 13
7.1 Dimension environnementale 13
7.2 Dimension économique 13
7.3 Dimension sociale 13

8 CONCLUSION 14

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis porte sur la demande d'un crédit global pour la réalisation du bâtiment des nouveaux foyers de Beausobre, soit le bâtiment Beausobre V.

Cette demande de crédit donne suite aux préavis par lesquels le Conseil communal a accordé :

- Le 5 juin 2013, un crédit de CHF 114'000.00 pour étudier et planifier l'évolution du site de Beausobre.
- Le 11 mai 2016, un crédit de CHF 545'000.00 pour l'organisation d'un concours d'architecture pour le site de Beausobre.
- Le 4 octobre 2017, un crédit de CHF 3'716'000.00 pour l'étude de la construction des nouveaux foyers de Beausobre et l'étude de la rénovation du Théâtre et l'agrandissement du Conservatoire de l'Ouest Vaudois dont CHF 1'721'000.00 concerne les études de Beausobre V.

De plus, un montant de CHF 18'000'000.00 est prévu pour la construction dans le plan des investissements 2018-2021.

Ce projet est inscrit dans le programme de législature 2016-2021.

2 PRÉAMBULE

2.1 Résumé

La construction du bâtiment Beausobre V a pour but de remplacer les Foyers actuels de Beausobre IV qui ont atteint leur limite de capacité et dont les infrastructures et équipements vieillissants sont destinés à une nouvelle affectation.

Elle s'inscrit dans un premier lot d'interventions prévu sur le site de Beausobre.

Pour rappel, le projet de Beausobre IV soit l'aménagement de l'administration du Théâtre la rénovation du Théâtre et l'agrandissement du Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV), la transformation des foyers en AREMS d'une capacité d'accueil de 400 enfants, a été déposé à l'enquête publique du 24 novembre au 23 décembre 2018. Le 80% des soumissions est lancé. Le préavis de construction parviendra au Conseil communal au printemps 2019. Une partie des infrastructures sur les deux bâtiments Beausobre IV et Beausobre V sera effectuée simultanément.

Le projet d'aménagement extérieur a également été déposé à l'enquête publique du 24 novembre au 23 décembre 2018. Le début des travaux étant prévu au printemps 2020, les soumissions seront lancées ultérieurement. Le préavis de construction parviendra au Conseil communal au plus tard début 2020, il comprendra également la construction des couverts.

2.2 Historique

Le site de Beausobre a été construit en 1986. En exploitation depuis, le Théâtre et les foyers souffrent de l'usure du temps. Si la scène et son matériel technique ont été entretenus et renouvelés régulièrement, il n'en est pas de même pour le hall et les foyers. Après avoir mené une réflexion approfondie, la Municipalité, avec l'aide de nombreux partenaires et utilisateurs, a décidé qu'un nouveau bâtiment devait voir le jour. Cela dans le but d'accueillir des espaces d'activités et de conférences lumineux et modernes, capables de répondre aux besoins des utilisateurs du site.

Une étude de faisabilité menée en 2014 a permis de faire un état des lieux de l'ensemble du site, de définir concrètement les besoins d'exploitation et de sonder les potentialités de développement sur le site, sans altérer les qualités paysagères du parc. Sur cette base, un concours d'architecture a été lancé en 2017 pour la construction de nouveaux foyers. En parallèle, un appel d'offres à architectes a été lancé pour la rénovation du Théâtre, la transformation des anciens foyers et la création d'un accueil et restauration en milieu scolaire (AREMS) ainsi que pour la reconstruction de l'administration du Théâtre comprenant une extension du Conservatoire de musique l'Ouest Vaudois (COV).

Le concours d'architecture pour la construction du bâtiment de Beausobre V a été remporté en septembre 2017 par le Bureau d'architecte MAK architecture à Zurich. Suite à l'acceptation par le Conseil communal du préavis concernant le crédit d'étude, le projet a été développé.

Le projet a été déposé à l'enquête publique du 24 novembre au 23 décembre 2018. Une seule opposition est parvenue. En effet, l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) demande l'installation de boucles à induction magnétique pour malentendants et que la salle polyvalente dispose de places adaptées pour fauteuils roulants. Ces demandes ont été prises en compte. Le permis de construire pourra être délivré au printemps 2019.

3 ASPECTS TECHNIQUES

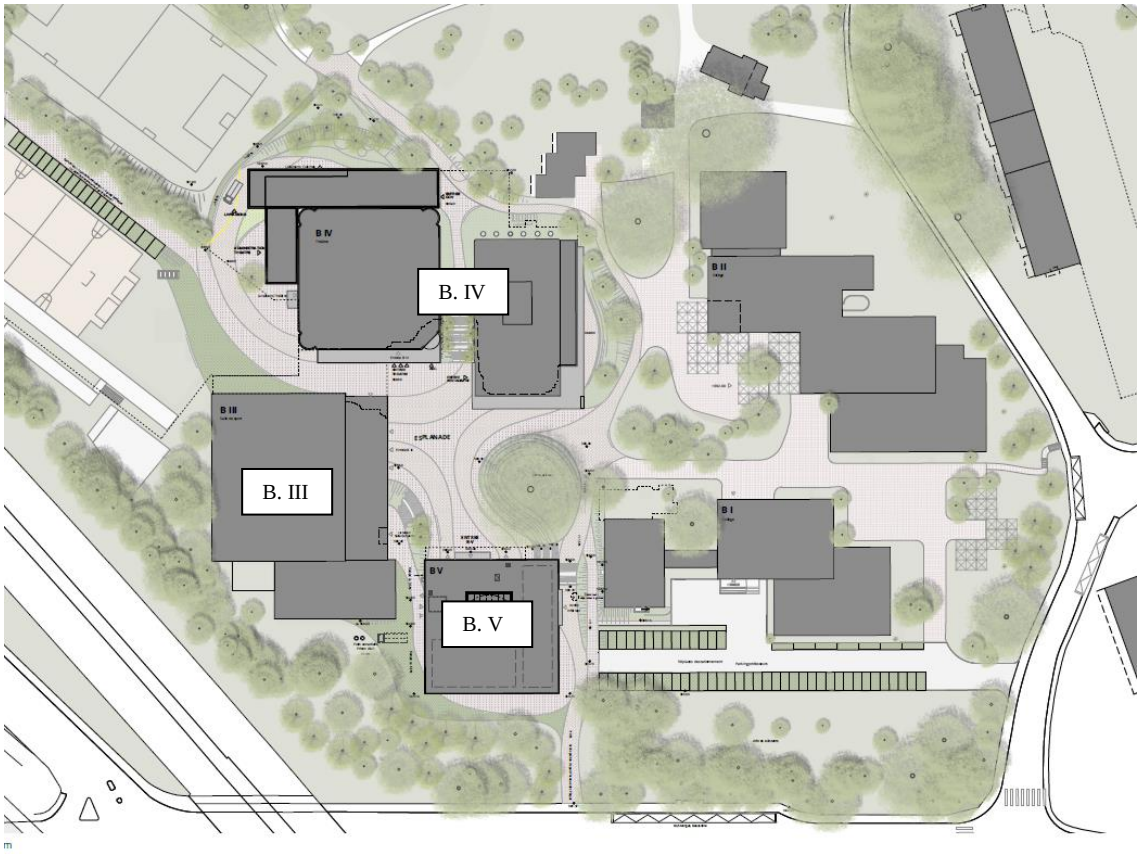
3.1 Programme de la construction

La nouvelle construction regroupera les espaces principaux suivants :

- Un espace d'accès et d'accueil en lien avec la place centrale de Beausobre ;
- Une grande salle modulable d'une capacité de 50 à 500 places assises, divisible en 4 salles distinctes, servant essentiellement à remplacer les foyers actuels de Beausobre IV ;
- Une salle polyvalente d'une capacité de 150 places assises à 300 places debout, permettant l'installation de gradins amovibles et le déroulement d'activités diverses, de réceptions, et des spectacles lors de manifestations telles que Morges-sous-Rire, Festival Salamandre, Diabolo, etc… ;
- Une petite salle modulable d'une capacité de 50 à 150 places assises, servant notamment de salle pour les séances du Conseil communal, les séminaires, les conférences et autres présentations.

3.2 Description du projet

La volumétrie compacte et cubique de la nouvelle construction, (B. V), précise les qualités de l'ensemble bâti et cherche le dialogue avec le complexe scolaire existant. L'implantation du bâtiment permet de préserver au maximum les qualités de l'arborisation situés en contrebas du site et la perméabilité du site.



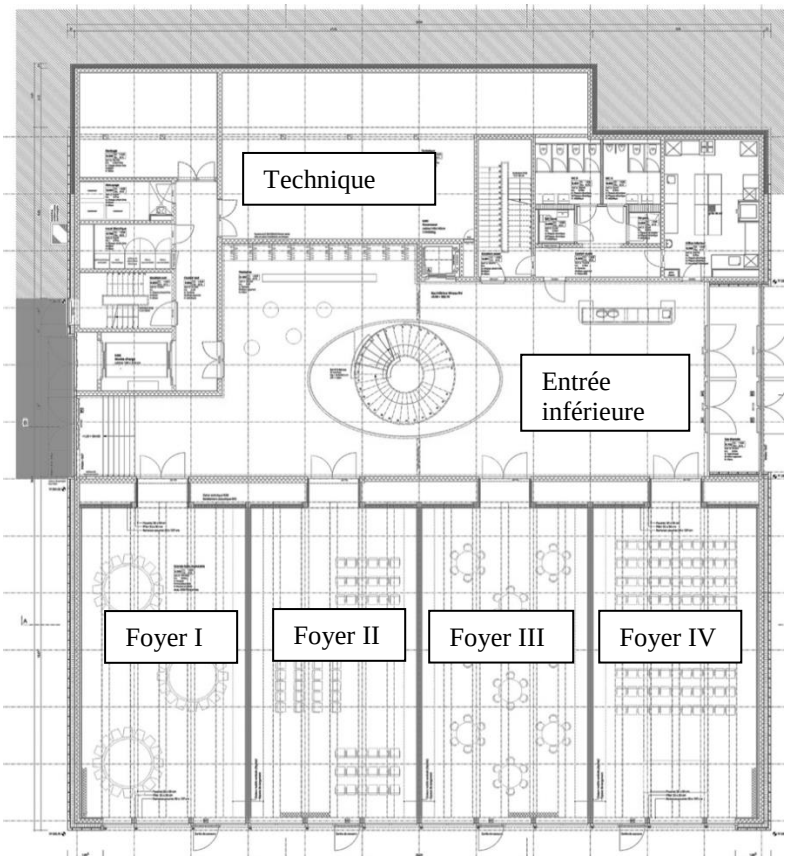
L'aménagement proposé redéfinit la place centrale.

La façade du nouveau bâtiment composée de briques fines et horizontales, reprend le côté minéral du site. Des ouvertures et perforations illustrent le programme intérieur. La salle polyvalente est la pièce maîtresse de la construction. De par sa façade perforée, elle devient un attracteur pour le site laissant apparaître une lumière filtrée telle une lanterne.

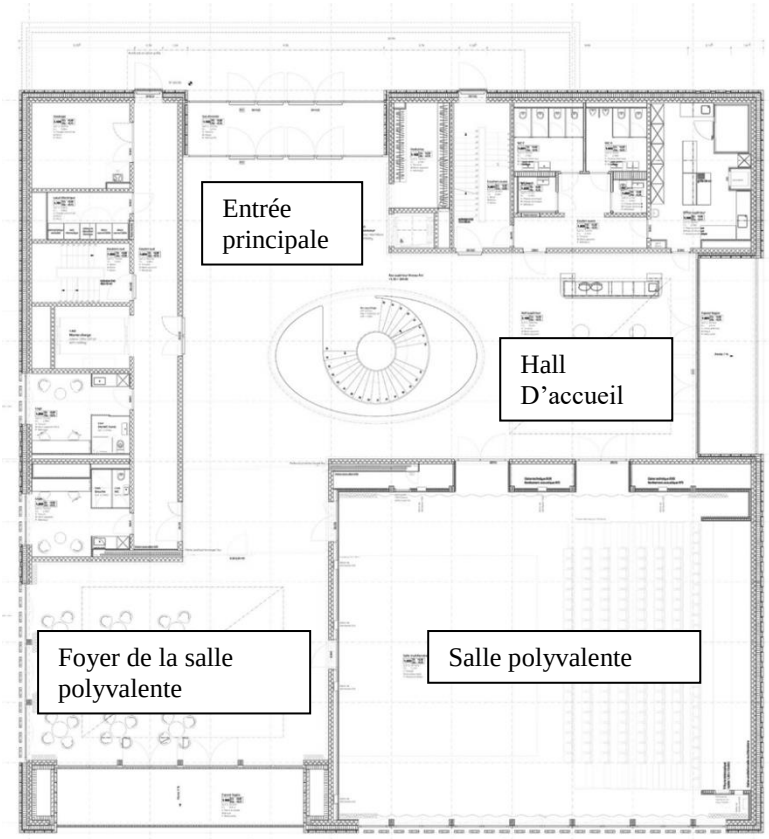
Développé sur trois niveaux, le bâtiment simple et élégant prend en compte la déclivité du terrain. Les entrées se font à la fois depuis l'esplanade centrale et depuis le bas de la parcelle, soit sur l'avenue des Pâquis.

Un escalier central permet une bonne fluidité entre les halls superposés. Au rez inférieur, la grande salle modulaire se prolonge vers l'extérieur de plain-pied grâce à sa face entièrement vitrée. Divisible en quatre, l'offre de salles modulaires indépendantes garde ainsi la même qualité de connexion tant vers l'intérieur que vers l'extérieur. Au rez supérieur, en continuité de l'esplanade, la salle polyvalente à double hauteur est adjacente au hall avec à ses côtés, le foyer de la salle polyvalente et des espaces loges. Enfin, l'étage est consacré à la petite salle et aux services à connotation plus administrative et privative. À chaque étage et en périphérie des halls, une trame de services complètent habilement les équipements de base tels que cuisines et sanitaires. Ces orientations multiples permettent d'offrir différents visages au nouveau bâtiment et de canaliser les flux des visiteurs.

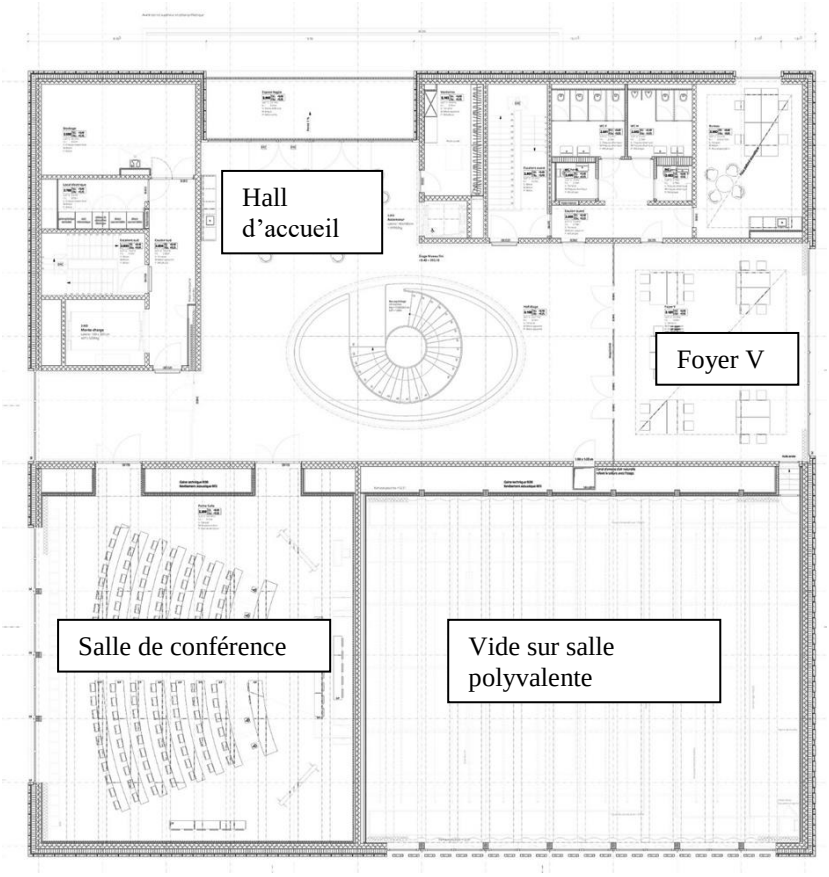
Le nouveau bâtiment est conçu autour d'un principe structurel clair. Les volumes principaux contenant les différentes salles et leurs espaces de services sont traités comme des corps massifs et opaques définissants l'espace et le plan à chaque étage. La trame statique permet une composition spatiale différente à chaque étage :



Rez inférieur



Rez supérieur équipé d'un ascenseur reliant les niveaux



1er étage

3.3 Matériaux et techniques du projet

L'expression recherchée est celle d'un volume massif complétant les bâtiments existants. La composition de la façade se décline dans les tonalités minérales grâce à l'agencement de briques et de bandes de béton préfabriquées. Les cadres des fenêtres sont en aluminium anodisé coloré. A l'intérieur du bâtiment, se décline une ambiance simple et naturelle. Une association de boiseries peintes, de textiles colorés et d'éléments minéraux créent des espaces chaleureux.

La production de chaleur et d'eau chaude est prévue par le biais d'une pompe à chaleur (PAC). L'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques en toiture augmentera l'autonomie du bâtiment.

La distribution de chaleur se fera à basse température par un plancher chauffant.

Afin de réagir rapidement aux changements thermiques et aérauliques, les trois salles à grande capacité seront pourvues d'une ventilation tempérée à double flux et d'un rafraîchissement par géothermie.

L'enveloppe thermique est performante en terme d'isolation et d'étanchéité. Elle tendra vers le label Minergie-P. C'est pourquoi, un renouvellement d'air permanent doit être assuré.

Grâce à une bonne proportion des fenêtres des salles de représentations et à éclairage zénithal, l'éclairage naturel est optimisé. L'utilisation de sources lumineuses à faible consommation ainsi que la mise en place de détecteurs dans les parties communes sont prévues. Un concept lumière cohérent a été étudié en tenant compte des besoins des utilisateurs.

3.4 Coûts

Conformément aux directives de la Ville, la présente demande de crédit de construction a été élaborée sur la base d'un devis consolidé avec 80% des soumissions rentrées. Le projet est décomposé par parties d'ouvrage. L'exécution des travaux se fera de manière traditionnelle sans recourir à un prestataire global, type entreprise générale. La mise en soumission, telle qu'effectuée, permet une consolidation du coût de construction à +/- 10 %.

CFC	Désignation	Coût CHF/TTC
1	Travaux préparatoires	1'327'200.00
2	Bâtiment	13'046'060.00
3	Équipements d'exploitation	1'144'500.00
4	Aménagements extérieurs liés au bâtiment Beausobre V	64'000.00
5	Frais secondaires, taxes diverses, géomètre etc…	3'707'240.00
9	Ameublement et aménagements intérieurs	682'000.00
	Coût des travaux total	19'971'000.00
	Les honoraires de la phase 1	-1'721'000.00
	Assistance à maitrise d'ouvrage phase II	250'000.00
	Demande de crédit phase construction	18'500'000.00

Le devis détaillé sera remis à la commission ad hoc en charge de l'examen du préavis.

Les coûts d'étude de la phase I, soit CHF 1'721'000.00 sont compris dans le présent devis. Ce montant doit dès lors être déduit de la présente demande de crédit.

Par ailleurs, un montant de CHF 250'000.00 est également demandé pour un mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, permettant ainsi un suivi rigoureux et approfondi de la construction.

La demande de crédit de construction est donc de CHF 18'529'000.00.

Il est à noter que dans ce devis des éléments non connus au moment du devis initial sont pris en compte :

- CHF 350'000.00 de travaux préparatoires supplémentaires sont nécessaires. Une ancienne citerne a été découverte juste en dessous de la construction.

- Conformément à la politique énergétique de la Commune, la toiture plate est recouverte de panneaux photovoltaïques. Ce montant représente CHF 50'000.00. Elle aurait dû être intégrée à un préavis global concernant les toitures plates des bâtiments communaux, mais pour plus de lisibilité, ce montant a été intégré au préavis de construction.

3.5 Phases d'étude

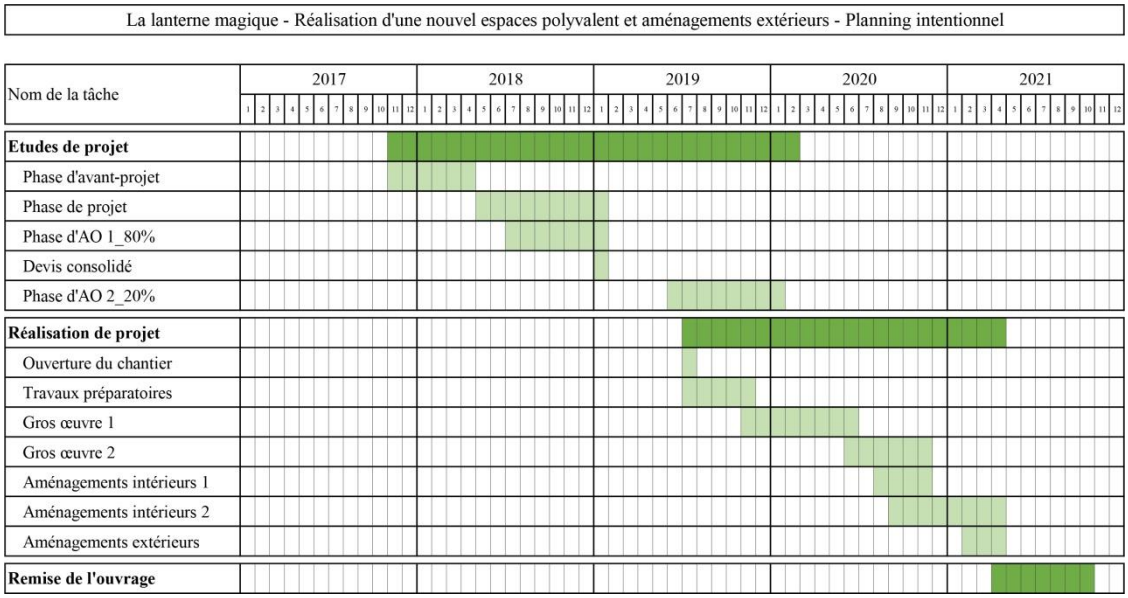
La phase I d'étude du projet, soit Etude du projet et appel d'offres d'études s'est déroulée d'octobre 2017 à décembre 2018. Elle est actuellement terminée à 95%.

Phases SIA		
Phase I Etude	**3 Etude du projet**	**31 Avant-projet**
		32 Projet de l'ouvrage
		33 Demande d'autorisation
	4 Appel d'offres	**41 Appels d'offres**
Phase II Réalisation	**5 Réalisation**	**51 Projet d'exécution**
		52 Exécution de l'ouvrage
		53 Mise en service, achèvement

La phase II d'étude relative à la réalisation sera engagée une fois le crédit de construction obtenu.

4 PLANNING GÉNÉRAL

Ce planning est intentionnel. Le début du chantier dépend de l'acceptation du crédit de construction par le Conseil communal.



5 EXPLOITATION DE BEAUSOBRE V

5.1 La situation actuelle

Aujourd'hui les foyers sont occupés en moyenne 180 jours/an. Ils sont loués pour des événements aussi divers que des assemblées générales, conférences, séminaires, symposiums, repas de soutien, formations, expositions, réunions, conférences des maîtres, dépouillement des votations, Conseil communal, don du sang, etc. Dans les foyers, ont également lieu des festivals d'importance pour la vie culturelle morgienne soit : La Salamandre et les festivals Morges-sous-Rire et Diabolo. Ils sont utilisés à 70 % par des sociétés et citoyens morgiens et 85 % des locataires bénéficient de la gratuité totale ou de tarifs réduits.
La gestion est assurée par le secrétariat du Théâtre.

5.2 Le marché

Une étude de marché effectuée fin 2018, démontre qu'il y a une large offre de salles de petites capacités (50 à 100 personnes) dans le district, mais peu de plus grandes, voire aucune pour des séminaires de plus de 250 personnes. La tendance actuelle montre qu'il y a de la demande pour des salles bien équipées techniquement, bénéficiant de la lumière du jour et en adéquation avec le thème du développement durable (situation proche de transports publics, infrastructures écologiques). 66% des entreprises de la région organisent au moins une fois par année des événements à l'extérieur de leurs locaux et recherchent pour cela des salles dans le proche voisinage.

En revanche, la même étude montre que le marché des congrès et des grandes foires n'est pas pertinent pour ce nouveau bâtiment, l'offre étant déjà bien couverte dans le canton et même au-delà. Une offre polyvalente, complète et régionale est attendue.

5.3 Le positionnement

Le but visé par la construction de ce nouveau bâtiment est de continuer à offrir des salles pour les sociétés locales, de maintenir les activités existantes (festivals, salons, conférences, etc.), d'attirer et de développer une nouvelle clientèle, plus commerciale. L'ambition n'est pas de s'inscrire sur des marchés en dehors du district tels que les centres de congrès de Beaulieu à Lausanne, de Palexpo ou de Montreux mais de viser une clientèle institutionnelle ou privée, dans un périmètre régional et suprarégional, en plus des usagers actuels.

La diversité et la taille des salles prévues répondront notamment à un réel besoin en salles de plus de 150 personnes. La possibilité de louer tout le bâtiment offrira une grande souplesse dans les usages, permettant plusieurs locations simultanées et garantissant non seulement les utilisations actuelles, mais offrant de nouvelles possibilités venant compléter l'offre morgienne.

6 ASPECTS FINANCIERS

6.1 Plan des investissements

Un montant de CHF 18'000'000.00 est inscrit au plan des investissements pour la construction des nouveaux foyers (B. V). Les dépenses sont prévues sur 2020 et 2021. Selon la date de l'acceptation de la présente demande de crédit, des dépenses pourraient déjà être engagées au troisième et quatrième trimestres 2019, notamment pour les études de phases de réalisation.

6.2 Préavis de planification accordé

Le 4 octobre 2017, un crédit de CHF 3'716'000.00 pour l'étude de la construction des nouveaux foyers de Beausobre et l'étude de la rénovation du Théâtre et l'agrandissement du Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV) a été accordé par le Conseil communal. Il se décompose comme suit :

- CHF 1'721'000.00 concerne les études de Beausobre V
- CHF 1'995'000.00 concerne les études de Beausobre IV

6.3 Incidences sur le budget de fonctionnement

6.3.1 Pilotage du projet

Le projet est piloté par le Service urbanisme, constructions et mobilité en collaboration avec un bureau à maîtrise d'ouvrage. Pour mener à bien ce projet, 500 heures d'architecte chef de projet interne seront nécessaires pendant la durée des travaux soit 30 mois, mi-2019 à fin 2021.

6.3.2 Exploitation

La volonté est de garder la gestion des salles en mains communales, notamment pour garantir une bonne pondération entre les activités culturelles, sociales, sportives et privées, tout en garantissant un volume d'affaires suffisant. Afin de répondre à l'augmentation des activités sur tout le site de Beausobre, il sera nécessaire d'engager du personnel d'exploitation.

Conciergerie

Au vu des surfaces et salles supplémentaires (2'230 m^2 comprenant les foyers, WC, loges, locaux techniques, bureaux, escaliers et la surface vitrerie 400 m^2), les travaux de nettoyage seront supérieurs aux travaux de nettoyage actuels. Par contre, l'entretien sera facilité. En effet, le bâtiment sera entièrement équipé de matériel neuf et fonctionnel. Par ailleurs, au vu de l'augmentation des salles et des surfaces exploitées qui vont doubler, les travaux liés à la maintenance vont progresser : mise en place des salles, ouvertures et fermetures des salles, accueil des activités seront également supérieurs à ceux d'aujourd'hui.

Il est demandé deux EPT se décomposant ainsi : un poste de concierge à 100% et deux postes d'aide auxiliaire à 50%, dès l'automne 2021.

Le coût annuel de ces postes (uniquement du salaire), charges sociales comprises, s'élève à CHF 183'601.84. Il figurera au chapitre 300.

Commercialisation et communication

Le volume des travaux administratifs lié au bon fonctionnement du nouvel équipement sera augmenté. De nouvelles tâches, particulièrement de commercialisation des salles, nécessiteront d'engager un responsable des événements (event manager) à 50% dès l'automne 2019 pour travailler sur la grille tarifaire, le concept global et commencer la vente afin d'être opérationnel.

Le coût annuel de ce poste (uniquement du salaire), charges sociales comprises, s'élève à CHF 64'875.59. Il figurera au chapitre 152. Cette charge supplémentaire sera couverte par les augmentations de recettes liées aux locations (hors charges et conciergerie).

Dès l'ouverture en automne 2021, un plan de communication doit également être établi rapidement (organisation de visites de chantier, promotion du nouvel outil, etc.).

6.4 Les recettes

Tenant compte que 85% des locataires bénéficient de tarifs réduits ou de la gratuité, et que les tarifs de location sont relativement bas, le montant des recettes de location du Théâtre et des foyers s'élevaient à CHF 83'000.00/an en 2018.

Offrant des locaux équipés et neufs, il est légitime d'augmenter les prix de locations. Si le principe de gratuité ou de rabais pour les sociétés locales sera maintenu, les frais annexes (nettoyage, matériel de projection, vaisselle, aménagement des salles avec tables et chaises…) seront facturés à tous les locataires.

Avec comme objectif d'accroître le nombre de locations à des entreprises ou des privés, au vu du plus grand nombre de salles à louer, et de la révision des tarifs, l'étude de marché projette un chiffre d'affaire de CHF 170'000.00/an. Il y aura une augmentation des recettes qui couvrira les coûts d'exploitation et de communication, hors amortissement et frais de conciergerie.

6.5 Tableau financier

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)	Total	2019	2020	2021	2022	2023 et suivants
Dépenses	18 500 000	3 000 000	9 000 000	6 500 000		
Subventions, participations ou autres	-00					
Utilisation fonds	-00					
Total investissements	18 500 000	3 000 000	9 000 000	6 500 000	-00	-00

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	30
Année début de l'amortissement	2019
Année bouclement du préavis	
Taux d'intérêt au 31.12.2018	1,96%

		2019	2020	2021	2022	2023 et suivants
Charge d'intérêts		187 343	187 343	187 343	187 343	187 343
Charge d'amortissement		616 667	616 667	616 667	616 667	616 667
Autres charges	***Chapitre***					
Conciergerie	*300*			91 801	183 602	
Administration	*152*	18 500	64 876	64 876	64 876	
Recettes	***Chapitre***					
Locations				85 000	170 000	
Total fonctionnement		822 510	868 886	875 687	882 488	804 010

Le crédit de CHF 1'721'000.00 pour l'étude de la construction des nouveaux foyers de Beausobre sera amorti sur 5 ans, soit en 2023. Le crédit de CHF 545'000.00 pour l'organisation d'un concours d'architecture pour le bâtiment de Beausobre V sera également amorti sur 5 ans, soit en 2022. Le crédit de construction de 1986 a été totalement amorti.

7 ASPECTS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

7.1 Dimension environnementale

En conformité avec la politique énergétique de la Ville, la construction sera réalisée de manière exemplaire offrant une consommation en ressource énergétique moindre ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le site. La construction respectera le standard "bâtiments 2008" des Cités de l'énergie, ainsi que les préceptes de développement durable de la Ville préservant des possibilités de développement et/ou de préservation du site pour les générations à venir.

Elle visera un niveau équivalent au standard Minergie-P-ECO. L'autoconsommation de sa production électrique (panneaux photovoltaïques) vise une autonomie énergétique.

7.2 Dimension économique

Ce projet a pour but d'augmenter l'attractivité de la Ville et par-delà sa fréquentation. Elle vise à obtenir un rayonnement régional. Une salle polyvalente permettra de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'activités culturelles, associatives, institutionnelles et économiques. Une nouvelle offre d'une capacité de 150 places sera disponible pour les séminaires, les conférences et autres présentations.

7.3 Dimension sociale

Ce projet offre à Morges un nouveau lieu pouvant accueillir plusieurs manifestations, des spectacles ouverts à tous et des séminaires pour les entreprises locales.

Un accent particulier est également porté sur l'accessibilité des locaux et l'ergonomie des aménagements. Les locaux seront tous accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi qu'aux personnes malvoyantes et malentendantes (cf. norme SIA 500, Constructions sans obstacles éd. 2009).

8 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'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 18'500'000.00 TTC pour la construction des nouveaux foyers de Beausobre ;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 30 ans, à raison de CHF 616'667.00 par année, à porter en compte dès le budget 2019 ;
3. de porter au compte de fonctionnement futur de Beausobre V le montant nécessaire à l'exploitation de la nouvelle organisation.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 février 2019.

le syndic	le secrétaire
Vincent Jaques	Giancarlo Stella