

**N° 37/9.19**

**OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE RENTÉ POUR LA RÉALISATION D'UN PARKING SOUTERRAIN DE 640 PLACES AU PARC DES SPORTS**

---



**Municipalité en corps**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 4 septembre 2019**

**Première séance de commission : mardi 17 septembre 2019, en salle des Pas perdus, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville**

**Détermination de la Commission des finances : OUI**

**TABLE DES MATIERES**

<b>1. OBJET DU PRÉAVIS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
2.1. Résumé .....	3
2.2. Historique .....	3
2.3. Contexte .....	3
<b>3. PROJET DE PARKING .....</b>	<b>4</b>
3.1. Choix du partenaire .....	4
3.2. Le projet .....	4
3.2.1. <i>Plan partiel d'affectation du Parc des Sports</i> .....	4
3.3. Aspects techniques .....	4
3.3.1. <i>Concept</i> .....	4
3.3.2. <i>Intégration du projet dans son environnement</i> .....	5
3.3.3. <i>Qualité des matériaux et durabilité</i> .....	5
3.3.4. <i>Concept de renouvellement</i> .....	5
3.4. Éléments-clés financiers .....	6
3.5. Exploitation .....	6
<b>4. PLANNING GÉNÉRAL PRÉVISIONNEL .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ASPECTS FINANCIERS .....</b>	<b>6</b>
5.1. Plan des investissements .....	6
5.2. Incidences sur le budget de fonctionnement .....	6
5.3. Valeur de rachat .....	6
<b>6. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP) .....</b>	<b>7</b>
<b>7. ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. CONCLUSION .....</b>	<b>8</b>

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

## 1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis porte sur l'octroi d'un droit de superficie renté à la Société Indigo SA pour la construction d'un parking souterrain de 640 places sur le site du Parc des Sports.

## 2. PRÉAMBULE

### 2.1. Résumé

Dans le cadre du réaménagement du Parc des Sports qui est inscrit dans le programme de législature 2016-2021, il est prévu la création d'un parking souterrain d'une capacité de 640 places.

Ce projet permet de libérer la surface actuellement occupée par du stationnement et ainsi destinée à l'accueil de manifestations et aux activités sportives et de loisirs.

Ce parking est mis en œuvre dans le cadre du plan partiel d'affectation (PPA) du Parc des Sports.

La Municipalité a décidé de travailler en partenariat avec un acteur privé pour la réalisation et l'exploitation de ce parking.

### 2.2. Historique

Le projet de plan d'affectation Parc des Sports a été mis en œuvre dès 2010 dans le but de pouvoir accueillir un centre aquatique régional et de permettre une réorganisation des terrains de sports. Un parking souterrain en lieu et place du parking de surface actuel a été identifié comme un dispositif majeur de la politique municipale de stationnement; ceci sur la base d'un rapport établi en 2011.

Après de nombreuses années de négociation avec le Canton, le plan partiel d'affectation du Parc des Sports a été soumis à l'enquête publique du 18 juin au 17 juillet 2016. Le 21 juin 2017, le Conseil communal adoptait le PPA avec un amendement portant sur le nombre de places de stationnement. Cet amendement demandant de passer le nombre de places de stationnement de 640 à 840 a nécessité la mise en œuvre d'un addenda au PPA qui a été soumis à l'examen préalable du Canton puis à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> septembre au 7 octobre 2018. A l'issue de cette procédure, la Municipalité a soumis un préavis au Conseil communal proposant à ce dernier de renoncer aux 200 places supplémentaires. Cette proposition a été acceptée par le Conseil communal lors de sa séance du 5 juin 2019.

### 2.3. Contexte

Lors des négociations avec le Canton qui ont eu lieu pendant l'élaboration du plan d'affectation, il a été convenu de lancer un concours sous forme de mandats d'études parallèles pour les aménagements de surfaces du secteur du Parc des Sports, dans le but de développer une vision cohérente du site. Cette procédure a permis de confronter les projets afin de retenir une image directrice du Parc des Sports que les futurs mandataires des différents objets attendus sur le site devront respecter lors de la mise en œuvre. Une charte paysagère a été mise en œuvre sur cette base.

En novembre 2018, le Centre Aquatique Région Morges SA (CARM) dévoilait son projet de centre aquatique. Conformément au plan d'affectation, le parking doit être réalisé simultanément à ce dernier.

D'autres projets du site ont également été mis en œuvre notamment le réaménagement des rives du lac, de la Morges et son embouchure.

C'est dans ce contexte que la Municipalité a décidé de lancer un appel d'offres pour la recherche d'un partenaire pour le financement, la gestion et la construction du parking souterrain.

### 3. PROJET DE PARKING

#### 3.1. Choix du partenaire

Un appel d'offres ouvert pour la recherche d'un partenaire a été lancé le 10 septembre 2018. Deux offres de très bonne qualité ont été reçues. L'ouverture des offres a été effectuée le 23 novembre 2018. Le comité d'évaluation s'est réuni les 7 et 13 décembre dernier. Une séance de présentation des participants a été effectuée le 9 janvier 2019. Cette dernière rencontre a permis de finaliser le travail d'évaluation. Le 21 janvier 2019, la Municipalité a adjugé le marché au groupement retenu suivant :

Entreprises	Indigo infa SA, Paris	Pilotage du financement et de l'exploitation
	Parking du Centre SA (détenu à 50% par le groupe Indigo et 50% par le groupe MOBIMO).	Prestations de l'exploitation et de maintenance
Sous-traitants	Atelier Cube SA, Lausanne	Architectes
	BG Ingénieurs Conseils, Lausanne	Ingénieur civil, technicien du bâtiment, spécialiste feu / fumée
	IRBIS Consulting SA, Morges	Assistant maître d'ouvrage
	De Cernville, Ecublens	Géotechnique
	Vinci Construction Suisse, Le Grand Saconnex	Entreprise de construction, conception et réalisation

#### 3.2. Le projet

Ce projet s'inscrit dans le cadre du plan partiel d'affectation du Parc des Sports et du projet de réaménagement du site.

##### 3.2.1. Plan partiel d'affectation du Parc des Sports

Dans le cadre du plan partiel d'affectation (PPA) actuellement en cours de procédure, le secteur du Parc des Sports est colloqué à une zone de constructions et d'installations publiques. Il comprend différents périmètres d'implantation des constructions, dont un périmètre qui est destiné à une construction abritant un parking de 640 places de stationnement répondant aux besoins des équipements à l'Est et au centre du Parc des Sports. C'est dans ce périmètre que s'inscrira obligatoirement le parking souterrain objet du présent préavis.

#### 3.3. Aspects techniques

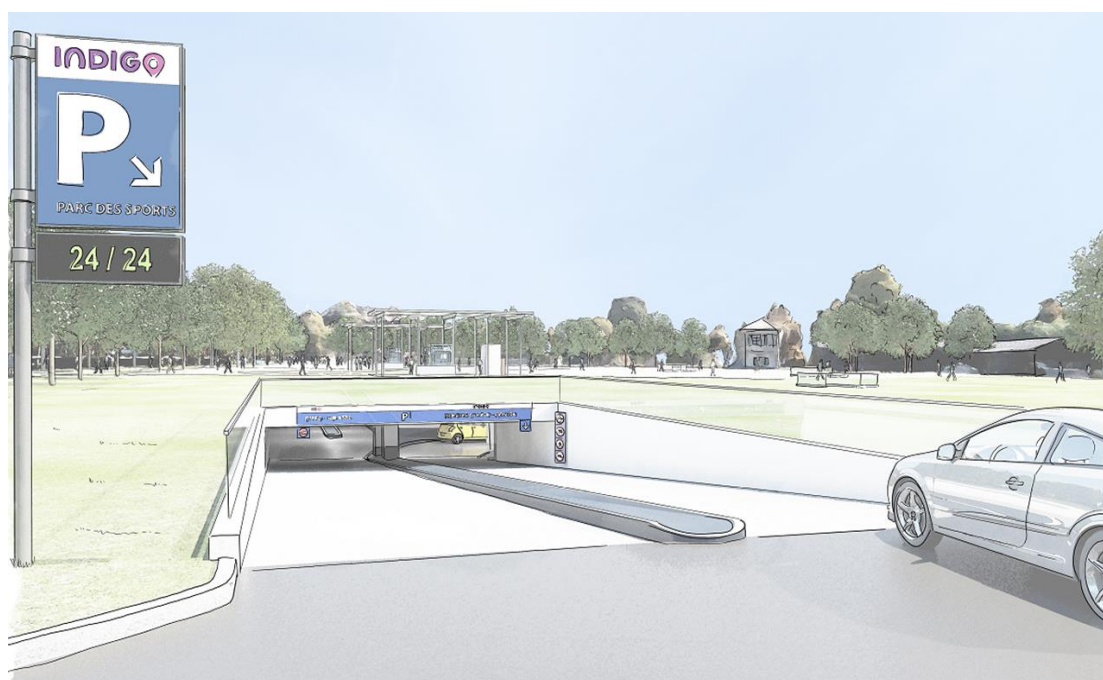
##### 3.3.1. Concept

La proposition de parking du groupement retenu est rationnelle et permet à la fois d'optimiser les moyens mis en œuvre, le planning et les circulations intérieures. Elle consiste en une emprise rectangulaire dont la surface totale permet de disposer de 640 places sur deux niveaux. L'emprise du parking sur le périmètre permet de dégager une surface suffisante à l'Est pour des installations foraines posées en pleine terre sans contrainte souterraine.

La conception intérieure est axée sur un angle de places de parc à 90° s'inscrivant dans une géométrie rectangulaire. Elle est conforme à la norme VSS 64029a, niveau de confort B. Les rampes intérieures s'inscrivent dans le périmètre du projet, seule la rampe d'accès est implantée dans la limite Ouest autorisée dans le PPA. Ces dispositions permettent de réduire l'impact visuel du parking et de maintenir une transparence des vues sur le Parc des Sports. Afin d'augmenter le confort des usagers, le plan est conçu avec des piliers en fond de place.

### 3.3.2. *Intégration du projet dans son environnement*

La disposition, l'orientation et la position des édicules principaux qui serviront d'accès piétons principaux au parking et d'issues de secours s'inscrivent dans le concept d'aménagement du Parc des Sports établi par la Commune. Les couverts seront hauts et transparents afin de ne pas entraver la vue depuis l'avenue Ignace-Paderewski.



### 3.3.3. *Qualité des matériaux et durabilité*

L'enveloppe de la construction sera réalisée en béton armé garantissant une finition propre. Les garde-corps des édicules secondaires et de la trémie sont prévus en vitrage clair. L'intégration de panneaux photovoltaïques sur les toitures permet de fournir l'énergie électrique nécessaire à l'alimentation de 100% de l'éclairage du parking pendant les jours ouverts ou à l'énergie nécessaire à la recharge électrique journalière de 20 véhicules électriques (temps de charge moyen estimé à 5h/jour ouvert/véhicule). Un système de gestion intelligente d'éclairage permet de limiter les consommations inutiles d'énergie et d'augmenter le niveau de sécurité en assurant l'éclairage de zones stratégiques.

### 3.3.4. *Concept de renouvellement*

Pour les parkings souterrains, le groupe Indigo a déterminé des ratios moyens d'investissements de renouvellement. Concrètement, pour ce type d'ouvrage il s'établit à CHF 152.00 /HT/place/an. Ces montants sont intégrés dans le business plan.

### 3.4. *Éléments-clés financiers*

Le coût estimatif du projet est de CHF 32'067'000.00 TTC ; sans la valeur du terrain en droit de superficie (DDP). Le plan financier englobe les éléments-clés suivants :

Montant de la rente du droit de superficie depuis le 1 <sup>er</sup> jour d'exploitation, sauf pour le cas où le chiffre d'affaires horaire d'Indigo serait inférieur à 30% du chiffre d'affaires prévisionnel; dans ce cas, la redevance ne serait pas perçue pour l'année concernée	CHF 150'000 TTC/an
Fonds de renouvellement	CHF 3'900'000 TTC
Participation au chiffre d'affaires dépassant celui du business plan	40%

### 3.5. *Exploitation*

Le parking du Parc des Sports sera ouvert 24h/24 - 7 jours/7. Le personnel du parking sera composé de 2 agents d'exploitation basés sur place afin d'assurer une présence physique 12h/jour. L'équipe sera placée sous la responsabilité du chef de sites, lui-même sous la responsabilité du directeur Indigo Suisse, tous deux basés à Lausanne. En dehors des heures de présence des collaborateurs, la mise en place du système d'aide à l'exploitation et d'un système de vidéo sont prévus.

## 4. PLANNING GÉNÉRAL PRÉVISIONNEL

Mise au point du contrat et du DDP	Avril à septembre 2019
Mise à l'enquête publique	Fin 2019
Réalisation	2020-2022
Mise en service estimée	juin 2022

## 5. ASPECTS FINANCIERS

### 5.1. *Plan des investissements*

Le plan des investissements prévoit une participation au projet du parking souterrain à hauteur de CHF 4'000'000.00 au plus, qui peuvent être récupérés selon 3 scénarios convenus.

### 5.2. *Incidences sur le budget de fonctionnement*

Actuellement, les places de stationnement du Parc des Sports rapportent environ CHF 750'000.00 par an à la Commune. Le manque à gagner sera compensé, d'une part, par le montant de la rente du DDP, la participation au chiffre d'affaires du parking souterrain et, d'autre part, par la mise en œuvre de la politique du stationnement notamment en rendant payant toutes les places de stationnement du Sud de la Ville.

### 5.3. *Valeur de rachat*

La valeur de rachat après 33 ans d'exploitation est de CHF 0.00.

## 6. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP)

Pour réaliser la construction d'un parking, il est prévu d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société Indigo SA. Celui-ci comprendra, notamment les clauses suivantes :

Durée du droit	33 ans d'exploitation, dès le 1 <sup>er</sup> jour d'ouverture du parking, plus une période de construction maximale de 3 ans.
Redevance	La redevance s'élèvera à CHF 150'000.00 par année, sauf pour le cas où le chiffre d'affaires horaire d'Indigo serait inférieur à 30% du chiffre d'affaires prévisionnel; dans ce cas, la redevance ne serait pas perçue pour l'année concernée.
Contrôle des tarifs de stationnement	Un contrôle des tarifs sera effectué par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.
Retour anticipé	<p>Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles découlant du présent acte ou l'accord de partenariat, le propriétaire du sol aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions.</p> <p>Sont notamment considérées comme violations graves :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) le défaut de la réalisation et de l'exploitation du parking souterrain, selon les conditions prévues dans le présent acte et dans l'accord de partenariat,</li><li>b) la violation fautive par le superficiaire d'autres obligations contractuelles portant préjudice aux intérêts de la superficiante.</li></ul>
Indemnité en cas de retour anticipé des constructions	<p>En cas de retour anticipé des constructions, la superficiante devra verser au superficiaire une indemnité équitable pour les constructions qui font retour au propriétaire du fonds, la faute du superficiaire pouvant justifier la réduction de l'indemnité.</p> <p>A défaut d'entente entre les parties au sujet du montant de l'indemnité équitable, celle-ci sera déterminée par les autorités judiciaires compétentes.</p>
Retour à l'échéance	A l'extinction du DDP et à défaut de prolongation, la construction retournera au propriétaire du sol, franche de gage immobilier et de dette.

Le projet de DDP ainsi que le business plan prévisionnel seront présentés à la commission du Conseil en charge du préavis.

## 7. ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ce projet a pour but d'augmenter l'attractivité de la Ville. Il vise à obtenir un rayonnement régional par l'accueil du centre aquatique qui permettra de satisfaire les besoins en piscine et bien-être de la Commune et de la région. L'aménagement d'un parking public facilitera l'accessibilité du centre-ville et assurera son attractivité. La réorganisation des terrains de sports permettra de satisfaire les besoins actuels et futurs d'activités sportives.

Ce projet offre à Morges un site de qualité pouvant accueillir des manifestations culturelles et sportives tout en offrant un lieu de délasserment propice aux balades et aux loisirs pour tous.

## 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'accepter l'octroi d'un droit distinct permanent à la Société Indigo SA, au prix d'une redevance annuelle de CHF 150'000.00, pour une durée de 33 ans d'exploitation, aux fins d'exploitation d'un parking souterrain de 640 places, avec ses accès, sur la parcelle N° 743, propriété de la Commune de Morges et située dans le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) "Parc des Sports";
2. de dire que la participation au maximum de CHF 4'000'000.00 sera prélevée du fonds N° 9282.0005 "Nouvelles places de stationnement publiques".

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 août 2019.**

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella