

RAPPORT N° 12/6.19

PRÉAVIS N° 12/3.19

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

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission était composée de Mmes Anne-Françoise COSANDEY, Béatrice GENOUD-MAURER, ainsi que MM Laurent BEAUVERD, Jean-Hughes BUSSLINGER, Cyril NUSSBAUM (excusé aux deux dernières séances), André WALTHER et Yvan CHRISTINET, Président-rapporteur.

La commission s'est réunie le 13 mars 2019 à l'Hôtel de Ville en présence de Vincent JAQUES, Syndic, Eric ZUGER, Municipal de l'urbanisme, constructions et mobilité, Anouk PALTANI BAUMANN, Cheffe de Service et Roxane AYBEK, Directrice du théâtre de Beausobre. Ils ont pu nous présenter le contexte de ce grand projet et ont répondu aux nombreuses questions de la commission. Que chacun soit ici remercié pour leur agréable interactivité.

Les travaux de la commission, lors de la deuxième séance du 25 mars, ont abouti à une série de questions transmises à la Municipalité. Le 21 mai, la commission s'est déterminée sur cet objet.

1 CONTEXTE

Ce préavis est l'aboutissement de 6 ans de réflexion et de deux préavis votés par le Conseil communal. Il fait suite au constat que les foyers de Beausobre ont besoin de rénovation et que la limite de capacité d'accueil est aujourd'hui atteinte, notamment pour les repas des élèves liés à l'école en continu. Il fallait ainsi relocaliser l'accueil parascolaire dans les foyers de Beausobre IV, impliquant soit sa transformation ou la création d'un nouveau bâtiment. Nous constatons que la rénovation des foyers ne les aurait pas rendu plus attractifs ou augmenterait leur taille.

Les votes positifs du Conseil communal le 18 mai 2016 sur la demande de crédit d'étude 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 et celui du 4 octobre 2017 pour l'étude des nouveaux foyers, rénovation du théâtre, d'extension du conservatoire de musique et de transformation des anciens foyers en accueil et restauration sont les premiers jalons du processus de transformation du site. Le préavis présenté concerne maintenant la phase suivante, soit la construction du bâtiment.

Dès lors, Beausobre IV sera traité par le préavis 20/5.19. Le choix de présenter deux préavis permet une temporalité différente dans la réalisation tout en gardant une vision globale du site.

La commission note également que l'infrastructure de Beausobre sera amortie en 2019 (la construction date de 1986) et que dans le projet de législature de la Municipalité, il est question du développement de Beausobre, intégré dans le plan des investissements et donc dans le plafond d'endettement.

Finalement, un dernier préavis pour les aménagements extérieurs est prévu en fin de réalisation des préavis Beausobre III et IV et Beausobre V.

2 LE PROJET DE BEAUSOBRE V

En premier lieu, le projet est issu d'un concours remporté par le bureau MAK architecture à Zürich, qui a choisi la brique apparente rappelant la récente rénovation du théâtre de Carouge (GE) ou le MCBA (musée cantonale des beaux-arts). Ce nouveau bâtiment, sur deux niveaux, permettra d'avoir une grande salle modulable de 50 à 500 places, divisible en quatre salles, servant à remplacer les foyers actuels. Une salle polyvalente de 150 à 300 places pour réceptions et manifestations comme Diabolo, Salamandre ou Morges-sous-rire. Une petite salle de 50 à 150 places servant de salles de séminaires, mais aussi de salle du Conseil communal. Les salles de ce nouveau bâtiment pourront être louées.

Au niveau technique, le bâtiment recherche l'autonomie énergétique en tendant vers le label Minergie-P, une première pompe à chaleur « sol-eau » pour le chauffage et le circuit hydraulique des sondes permet aussi le rafraîchissement, une seconde « air-eau » utilisée pour l'eau chaude sanitaire, ventilation double flux et des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) pour une production estimée à 55 KW avec un bonus de 21 KW. De plus, le toit sera végétalisé pour respecter le nouveau PGA.

Au niveau architecture et intégration dans le site, le bâtiment sera bordé à l'Est par Beausobre III et au Sud par l'arborisation existante qui sera préservée. Son implantation utilise la déclivité naturelle du site, permettant une entrée tant au rez qu'au 1^{er} étage. La commission salue les efforts et les choix retenus qui ont permis d'arriver à ce beau projet et qui apportera plus de flexibilité et en augmentera l'attrait du site de Beausobre.

Au niveau financier, le devis de 18,5 millions de francs représente presque 12% du plafond d'endettement fixé à 160 millions. La réalisation de la construction est prévue entre 2019 et fin 2020 avec une mise en service courant 2021. Les foyers de Beausobre III et IV ne pourront plus être utilisés pendant les travaux de Beausobre V. Une coordination avec les grands événements sur le site est prévue.

3 DISCUSSION

Les discussions de la commission ont porté essentiellement sur les thèmes relatifs à l'exploitation du futur bâtiment. En effet, la partie financière liée à la construction n'a pas fait débat. D'une part, le devis est consolidé par 80% des soumissions rentrées, il ne devrait ainsi pas y avoir de surprises. La commission salue d'ailleurs l'utilisation d'un mandat d'assistance à maître d'ouvrage pour un suivi rigoureux de chantier, socialement plus responsable qu'une entreprise totale. D'autre part, un montant de 18 millions était inscrit au plan des investissements et la commission des finances prévoit favorablement cette dépense (voir rapport en annexe).

La commission s'est interrogée sur les cuisines, notamment l'utilisation et le type prévus. Il n'est pas prévu d'imposer un prestataire de service, la Municipalité ne souhaitant pas « concessionner » un titulaire, mais laisser le libre choix des utilisateurs. Il y aura peu de concurrence avec le tissu commercial existant, comme le Casino ou la Longeraie. Afin de permettre des manifestations simultanées (foyers et salle polyvalente), le bâtiment comprendra une cuisine par niveau. Elles permettront la finition des repas livrés par des traiteurs ou la confection sur place de repas simples.

Si les foyers actuels sont loués à environ 75% par des sociétés et citoyens morgiens, ils ne représentent que 35% du chiffre d'affaires, puisque 63 % des locations sont offertes. Notons encore que la gestion des locations est assurée par le secrétariat du théâtre. A ce jour, les locations rapportent environ CHF 83'000 par an. Il est pourtant possible de faire mieux. C'est ce qui ressort du business plan, en mains des commissaires, qui avait comme mandat :

- de disposer d'une analyse de situation complète et pertinente en termes d'offres et de clientèle cibles ;
- proposer un plan de développement et financier pour les trois premières années d'exploitation ;
- définir un fonctionnement et un financement pérennes ;
- déterminer un positionnement clair et des offres commercialement attractives.

La commission est favorable à la transparence des frais de base (logistique du mobilier, conciergerie, matériel à disposition, vaisselle,...) et qu'ils soient désormais facturés, permettant un certain respect du site par les utilisateurs, ce qui n'est pas toujours le cas lors de la gratuité. Elle reste néanmoins attachée à ce que le rabais pour les sociétés locales soit maintenu.

Si Beausobre offrira plus de salles à louer, il ne sera jamais un concurrent de Beaulieu, mais plutôt un complexe à l'échelle du district avec des location de salles pour séminaires, conférences, assemblées générales, et une salle polyvalente pour des spectacles, mariage,...

Au niveau des recettes, il est prévu de doubler le montant perçu en 2018, soit de passer à un revenu de CHF 170'000.- par an. La commission pense qu'il est raisonnable de ne pas aller plus haut en regard de ce qui est payé par l'impôt puis offert à la population en prestations.

S'appuyant sur le business plan, la Municipalité demande un poste à 50% pour la vente et communication dès 2019 (le bâtiment étant opérationnel en 2021), et pour les postes de conciergerie un poste à 100% et deux postes d'aide axillaires à 50% dès 2021.

Pour le premier poste consistant à développer le pôle manifestations privées, la commission comprend que ce poste doit être créé bien avant la réalisation de Beausobre V. Elle est toutefois peu convaincue de le créer deux ans avant la réalisation du bâtiment et considère que l'établissement de la grille tarifaire et la gestion des manifestations sont deux tâches bien différentes. Elle est plutôt d'avis qu'octroyer un mandat externe, par exemple à l'EHL, pour établir la structure tarifaire doit être envisagé et qu'il s'agira ensuite de trouver le futur gestionnaire responsable des événements.

La commission estime n'avoir pas obtenu une comparaison satisfaisante permettant de valider les besoins en conciergerie par rapport aux autres bâtiments du site. Elle aurait souhaité un ratio de m² par poste existant par exemple. Par contre, actuellement, les pics d'affluence lors de manifestations sont absorbés par les concierges itinérants du dicastères SPO.

En outre, la commission regrette la formulation du point 3 des conclusions du préavis donnant l'impression que le montant nécessaire aux postes n'est pas arrêté, alors qu'il sont chiffrés dans le préavis (CHF 64'875.59 pour le poste « event manager » et CHF 183'601.84 pour la conciergerie). Le montant pourrait alors évoluer (à la hausse ou à la baisse) sans que le Conseil puisse se déterminer. Cela n'est pas souhaitable et a mis la commission mal à l'aise.

Dans les dernières questions, un commissaire a demandé si les nouvelles salles pouvaient servir de salle de réunion aux groupes politiques. Il a été répondu que ce n'est pas souhaité. En effet, ce rythme de réunion mensuel serait trop rigide, empêchant des locations sur le site. Un autre commissaire a souligné que l'offre plus large attirera plus de voitures et que le parking devrait être agrandi. Il est répondu que l'utilisation du site s'étalera le jour et le soir et que toutes les salles ne seront pas louées en même temps. D'autre part, les normes quant aux places de parcs sont plutôt à la baisse et un postulat est en suspens depuis 2016 pour l'accessibilité du site de Beausobre en transports publics.

Finalement, la commission à l'unanimité soutient le crédit de construction, soit les points 1 et 2 des conclusions du préavis. Vu que le bâtiment sera opérationnel en 2021 (entre mars et octobre, selon le planning) et que les postes ne sont pas complètement stabilisés, la commission propose de refuser le point 3 des conclusions. Toutefois, elle demande à la Municipalité de revenir rapidement sur cet objet de manière mieux étayée et stabilisée financièrement.

4 CONCLUSION

La commission a été emballée par le projet architectural (communication avec les autres bâtiments du site, intégration dans le site en préservant l'arborisation existante). Avec ce « Beausobre V », il y aura des nouveaux foyers et une salle polyvalente avec, pour notre Conseil, l'assurance d'avoir enfin « notre » salle ! Ce préavis est couplé à la rénovation de Beausobre IV, ainsi le choix de présenter deux préavis permet une temporalité différente dans la réalisation tout en gardant une vision globale du site.

En accord avec la stratégie énergétique, nous saluons le choix de la commune d'avoir un bâtiment quasi autonome en énergie (tendant vers le label Minergie-P) en mélangeant pompes à chaleur, panneaux solaires, puits de lumière naturelle et toit végétalisé.

Le but visé par la construction est de continuer à offrir des salles pour les sociétés locales, de maintenir les activités existantes (qui font rayonner Morges) et de développer une clientèle plus commerciale. Les différentes tailles des salles répondent à un besoin réel permettant des locations simultanées.

La commission est favorable à la transparence des frais annexes (aménagement des chaises et tables, matériel de projection, vaisselle et nettoyage) en les facturant désormais aux utilisateurs. Si cela permet un certain respect du site, ce qui n'est pas toujours le cas lors de la gratuité, elle reste néanmoins attachée à ce que le rabais pour les sociétés locales soit maintenu.

Malgré les réponses reçues sur les quatre postes demandés, la commission n'a pas pu se convaincre de leurs contours. De plus, le point 3 des conclusions du préavis est mal rédigé car il ne fixe pas un nombre de postes que le Conseil doit voter ni le montant annuel des frais d'exploitation. Dans cette situation, la commission demande que la justification des quatre postes soit mieux étayée et propose que la Municipalité puisse revenir rapidement sur ce sujet.

Toutefois, et afin de ne pas pénaliser le démarrage de la construction, votre commission encourage le Conseil à soutenir le crédit de construction, ce d'autant que la COFIN s'est déterminée favorablement sur cet objet

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 TTC par année, à porter en compte dès le budget 2019 ;
3. de renvoyer à la Municipalité pour nouveau préavis la question des montants nécessaires à l'exploitation de la nouvelle organisation.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Yvan Christinet

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 19 juin 2019.

Annexe : Détermination de la COFIN

DÉTERMINATION
DE LA COMMISSION DES FINANCES
DU CONSEIL COMMUNAL

N° 12/3.19

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

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 6 mai 2019 pour examiner cet objet.

Les commissaires étaient les suivants : Mesdames Céline ELSIG, Maria-Grazia VELLINI, MM. Mathieu BORNOZ, Jean-Hugues BUSSLINGER, Frédéric EGGENBERGER, François ENDERLIN, Marc LAMBRIGGER, Philippe LAURENT, Yves MENETREY et Mme Dominique KUBLER-GONVERS, président-rapporteur.

La Commission des finances considère que ce préavis est indissociable du préavis No 20/5.19, consacré à la rénovation de Beausobre IV. Dès lors, la Commune va ainsi engager un premier investissement pour Beausobre de l'ordre de CHF 38 millions. Au vu des taux d'intérêts actuels, un tel investissement peut, de l'avis de la Commission, être effectué sans compromettre l'équilibre financier de la commune.

Il convient toutefois d'avoir à l'esprit que le plafond d'endettement est fixé à CHF 160 millions. A un peu plus de la moitié de la législature la dette bancaire s'élève à quelque CHF 43 millions tandis que les préavis déjà votés s'élèvent à CHF 28 millions.

Détermination

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances recommande, par 10 voix pour, au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis No 12/3.19

Commission des finances
La Présidente
Dominique Kubler-Gonvers

Morges, le 9 mai 2019