

Demande d'un crédit de CHF 770'000.00 TTC pour l'aménagement partiel du restaurant de Beausobre

N° DE PRÉAVIS : 27/9.23



DIRECTION : Municipalité en corps

PRÉAVIS PRÉSENTÉ AU CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU : mercredi 6 septembre 2023

PREMIÈRE SÉANCE DE COMMISSION : mardi 19 septembre 2023 à 18 h 30 / Salle Nano, CUBE

DEMANDE DE DÉTERMINATION DE LA COMMISSION DES FINANCES : oui

TABLE DES MATIÈRES

1	OBJET DU PRÉAVIS	3
2	CONTEXTE.....	4
2.1	Résumé.....	4
2.2	Besoins du site	4
2.3	Rappel des démarches déjà réalisées.....	5
2.4	Constats.....	6
3	ASPECTS TECHNIQUES	7
3.1	Projet.....	7
4	ASPECTS FINANCIER.....	8
4.1	Budget	8
4.2	Loyer	8
4.3	Tableau financier	9
4.4	Incidences sur le budget d'investissement	9
5	PLANNING GÉNÉRAL.....	9
6	CONCLUSION.....	10

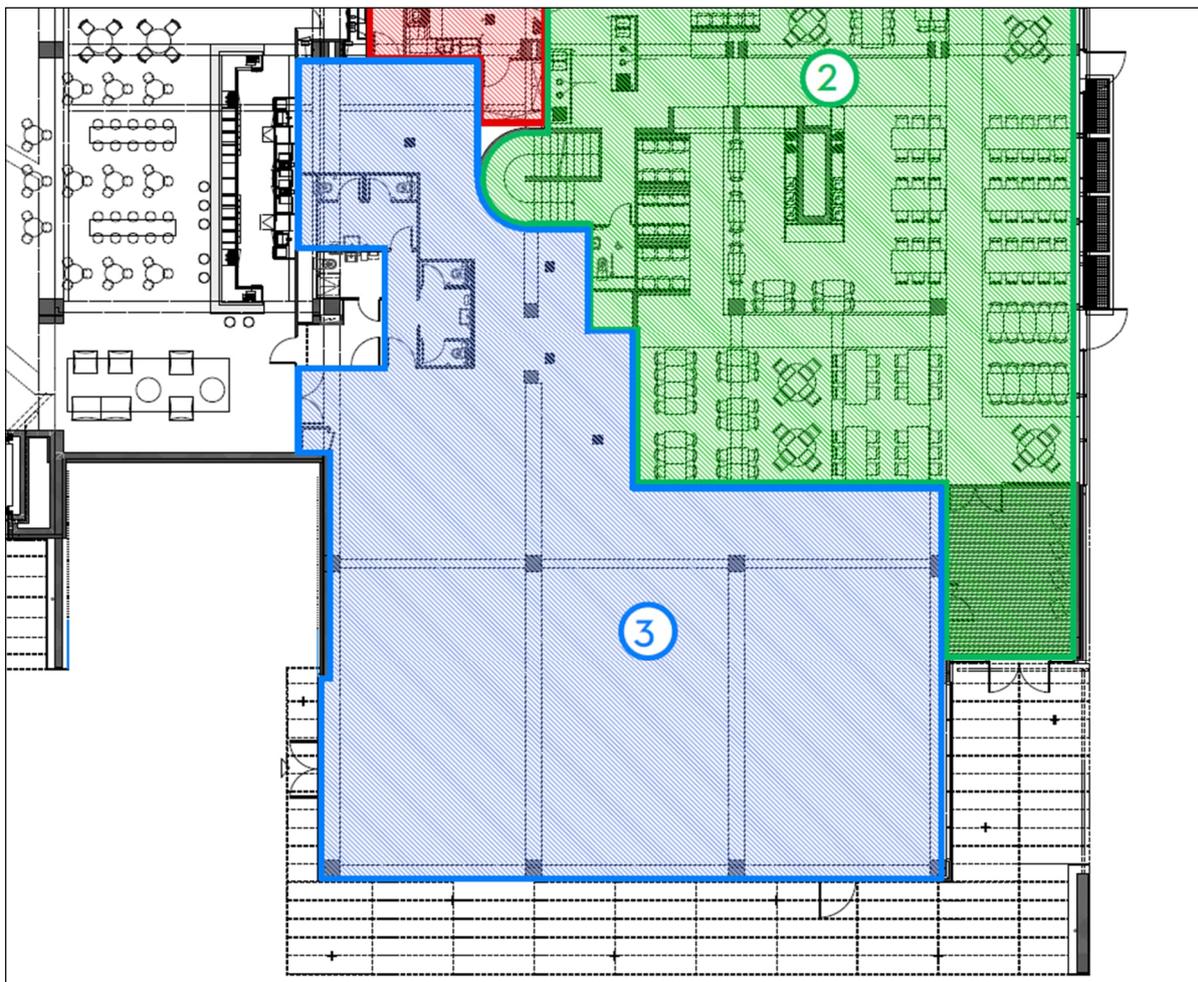
Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis porte sur la demande d'un crédit de construction pour l'aménagement partiel du restaurant de Beausobre.

Le crédit servira à financer les travaux d'aménagement intérieurs ainsi que les mandats de direction de travaux et d'ingénieur-es pour les phases d'appel d'offres et d'exécution. Le montant figurant dans ce préavis est basé sur un devis estimatif effectué par un bureau spécialisé. Le crédit demandé est réaliste par rapport à la conjoncture actuelle.

L'objectif final est la mise à disposition des surfaces mi-2024 afin que le futur exploitant ou la future exploitante puisse réaliser ses propres travaux. Il est à noter que les travaux financés par la Ville de Morges ne seront pas mis en œuvre avant le choix définitif de l'exploitant-e.



La surface à réaménager est représentée sur le schéma ci-dessus par la surface bleue notée 3.

2 CONTEXTE

2.1 Résumé

Dans le préavis concernant le développement du projet Beausobre IV ([N° 20/5.19](#)), seule une surface « grise » était prévue pour le local du restaurant. Cela signifie que seul le gros-œuvre a été réalisé et que les :

- sols, chapes et revêtements de sol ;
- installations de cuisine de production ;
- réalisation des techniques à l'intérieur de la surface, chauffage, ventilation, sanitaires ;
- finition des murs et des plafonds ;
- réalisation des cloisonnements intérieurs ;
- mobilier fixe et mobile ;

devaient être entièrement aménagés et financés par la ou le futur exploitant. L'aménagement complet du restaurant avait été estimé par l'architecte à environ CHF 1'500'000.00, ce qui représente un lourd investissement pour un-e exploitant-e.

La Municipalité a effectué de nombreuses démarches afin de trouver une entreprise intéressée aux conditions prévues dans le préavis N° 20/5.19 et différentes voies ont été utilisées :

- mandat d'études parallèles ;
- appels à candidatures ;
- contacts individuels privilégiés ;
- mandat à professionnel ;
- études de marché.

Malgré les efforts déployés, les différentes voies choisies, très peu d'entreprises ont manifesté leur intérêt et aucun dossier n'a pu aller jusqu'au bout du processus. Le COVID-19 n'a évidemment pas facilité les recherches ; toutefois, les difficultés financières des entreprises de restauration liées à la pandémie ne permettent pas d'expliquer l'absence de candidatures à ce jour. Ainsi et selon les avis des différent-es expert-es, la conclusion à laquelle la Municipalité est arrivée est d'ordre financier : un investissement de cette ampleur supporté par l'exploitant-e n'est pas réaliste et ne permet pas de trouver un dossier satisfaisant.

2.2 Besoins du site

Un restaurant à proximité immédiate du Théâtre est indispensable les soirs de spectacles afin de répondre aux besoins du public, sachant que le bar ne peut pas répondre à l'ensemble de la demande (850 personnes sur une courte durée). À noter que l'ancien exploitant réalisait deux services complets. Il est également nécessaire de pouvoir satisfaire les locataires du CUBE qui souhaitent manger sur place, lors des journées de séminaires par exemple.

Il est aussi important pour les autres utilisateurs et utilisatrices du site de pouvoir avoir recours à un restaurant, et ce, à toute heure de la journée et toute l'année : le corps enseignant, les parents d'élèves qui attendent leurs enfants pendant les cours de sports ou de musique au Conservatoire, les sportives et sportifs en fin d'entraînement, le public des festivals, les organisateurs et organisatrices de manifestations, les équipes techniques du théâtre lors d'accueils, les membres des sociétés locales qui

se réunissent sur le site, etc. En outre, il s'avère que le restaurant est également nécessaire pour les thés d'enterrement en lien avec la Chapelle de Beausobre.

2.3 Rappel des démarches déjà réalisées

Afin de trouver un-e restaurateur-riche ou une entreprise intéressée par la gestion du restaurant de Beausobre, la Commune de Morges a effectué plusieurs démarches :

- en date du 6 août 2018, la Municipalité a adjugé à un bureau spécialisé le mandat pour l'organisation d'une procédure de mise en concurrence du partenariat de restauration sur Beausobre sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP). Cette procédure portait sur la recherche d'un-e partenaire unique pour la production et l'exploitation de la restauration sur tout le site de Beausobre IV, soit le restaurant scolaire, le restaurant public et le bar du théâtre ; ceci sans exclusivité. À l'issue de l'appel à candidatures lancé en septembre 2018 : aucune candidature n'a été déposée ;
- le 4 mars 2019, la Municipalité a décidé de modifier l'appel d'offres afin de le présenter en trois lots distincts, restauration scolaire, traiteur, restaurant, avec possibilité de sous-traiter un lot : aucune candidature n'a été reçue ;
- le 9 novembre 2020, la Municipalité a décidé de lancer un appel à candidatures portant uniquement sur l'attribution d'un mandat pour l'exploitation et la gestion du nouvel espace de restauration, comprenant un restaurant public et la possibilité (en option) de gérer par la suite un espace lounge-bar dans le hall du Théâtre proposant des boissons et de la petite restauration. Quatre dossiers de candidatures ont été transmis, mais tous incomplets et ne répondant pas au cahier des charges ;
- suite à ce constat, en 2021, la Direction Urbanisme, constructions et espace public ainsi que le Service des finances et de l'économie en coordination avec la Direction du Théâtre a décidé de contacter directement des restaurateurs morgiens afin de :
 - sonder l'intérêt des restaurateur-rices ;
 - comprendre les freins et difficultés ;
 - trouver des établissements publics pouvant répondre.

Il en est ressorti que :

- la situation actuelle des établissements publics liée à la pandémie n'est pas favorable à la prise de risques sur des projets de ce type ;
- l'investissement demandé est trop important ;
- d'autres conditions prévues dans l'appel à candidatures étaient financièrement trop contraignantes (notamment l'impossibilité de revendre le fonds de commerce).

Malgré cela deux établissements ont déclaré leur intérêt et rendu un dossier complet. Après analyse, il s'est avéré que les dossiers n'étaient pas viables, notamment en termes de business plan, et de solidité financière.

- en juin 2021, un bureau expert dans la branche a été mandaté, afin d'accompagner les directions. Celui-ci a proposé plusieurs modifications du cahier des charges devant favoriser l'intérêt d'un-e futur-e exploitant-e. Un nouvel appel à candidatures pensé plus attractif et moins détaillé a été publié en novembre 2021 dans la presse spécialisée et locale. Un seul dossier, ne répondant pas aux conditions, a été reçu ;

- une seconde étude a été réalisée en juin 2022 afin d'évaluer le potentiel du site. Celle-ci confirme la pertinence d'aménager un restaurant dans ce périmètre. Toutefois, elle relève clairement que l'investissement exigé est un frein important.

2.4 Constats

Des différentes recherches et études effectuées pour le restaurant émanent les constats suivants :

- la pertinence du site et le potentiel de chiffre d'affaires pour un restaurant dans ce secteur sont confirmés par l'étude de juin 2022 ;
- un investissement de plus de CHF 1 million demandé à un·e restaurateur·rice est un frein important ;
- les prestataires de restauration collective ne sont pas intéressés par la gestion d'un restaurant de ce type ;
- la période post COVID-19 n'a pas été favorable au milieu de la restauration.

Selon les constats ci-dessus et vu la nécessité impérieuse de disposer d'un établissement public sur le site de Beausobre, il apparaît clairement que l'unique solution réside dans un investissement de la Commune pour la réalisation de travaux d'aménagement de base du local du futur restaurant. Ces aménagements permettront de diminuer l'apport personnel de la ou du future exploitant et de minimiser les risques financiers et commerciaux.

3 ASPECTS TECHNIQUES

3.1 Projet



Exemple d'aménagement possible.

Afin de déterminer les limites des aménagements à réaliser, le Service de l'urbanisme s'est coordonné avec la Direction du Théâtre. Des professionnel·les de la restauration ont été approché·es et des projets similaires ont pu être consultés.

Il en résulte une liste d'aménagements à exécuter :

- travaux préparatoires ;
- installations techniques, électricité, chauffage, ventilation et sanitaires ;
- chapes complémentaires ;
- cloisons ;
- portes ;
- carrelages pour les sanitaires et la cuisine ;
- faux-plafonds pour les sanitaires et la cuisine ;

- chambres froides ;
- peintures : plafond du restaurant et murs ;
- nettoyages ;
- honoraires (études d'exécution : dossier de plans, appels d'offres, suivi d'exécution, etc.).

Ces travaux représentent une base « invariable » qui laissera à l'exploitant·e quasiment tous les choix d'aménagements possibles ; la seule limite étant des raccordements sanitaires et électriques pour la cuisine et le bar qui seront prédéfinis, des adaptations seront possibles mais la flexibilité ne sera pas complète (longueur d'évacuation des eaux).

4 ASPECTS FINANCIER

4.1 Budget

Un bureau d'aide à maîtrise d'ouvrage a été mandaté afin de réaliser un descriptif des travaux et un devis estimatif sur la base de cette liste.

Ce projet a été devisé à un montant total de CHF 770'000.00 TTC réparti comme suit :

CFC	DESIGNATION	TOTAL
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	50 000.00
2	BATIMENT	492 000.00
21+22	GROS ŒUVRE	32 000.00
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	110 000.00
24	CHAUFFAGE - VENTILATION	118 000.00
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	42 000.00
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS	190 000.00
3	EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION	20 000.00
35	Agencement de cuisine	20 000.00
5	FRAIS SECONDAIRES ET HONORAIRES	208 000.00
58	Divers et imprévus	90 000.00
59	HONORAIRES	118 000.00
	TOTAL TTC	770 000.00

4.2 Loyer

La Ville de Morges cherche à déléguer son exploitation, sous la forme d'un contrat de bail à loyer d'une durée de 10 années. L'exploitant·e devra présenter une carte attractive, de cuisine contemporaine de qualité et européenne. Aucune fermeture du restaurant ne pourra avoir lieu pendant les activités théâtrales et les manifestations sur le site de Beausobre.

4.3 Tableau financier

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)		2023	2024	2025	2026	2027 et suivantes
Dépenses	770 000.00		500 000.00	270 000.00		
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	770 000.00	-	500 000.00	270 000.00	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissement	10
Année début de l'amortissement	2025
Année bouclage du préavis	2025
Taux d'intérêt au 31 décembre 2022	0.50 %

	2023	2024	2025	2026	2027 et suivantes
Charge d'intérêts	-	2 117.50	2 117.50	2 117.50	2 117.50
Charge d'amortissement	-	-	77 000.00	77 000.00	77 000.00

Autres charges	Chapitre					

Recettes	Chapitre					
Total fonctionnement		-	2 117.50	79 117.50	79 117.50	79 117.50

4.4 Incidences sur le budget d'investissement

La dépense sera financée par la trésorerie générale et sera imputée par le compte d'investissement N° 3518.42800.5030.00 - CHF 770'000.00 TTC. Ce préavis correspond au N° : 104.03.08 dans le plan des investissements.

5 PLANNING GÉNÉRAL

L'objectif de la Municipalité est de pouvoir disposer d'un établissement public le plus rapidement possible afin de répondre aux besoins du Théâtre et du site de Beausobre. En parallèle de la préparation d'exécution des travaux, finalisation des études et appels d'offres, la Municipalité lancera un nouvel appel à candidatures pour l'exploitation du restaurant. C'est la validation du choix de l'exploitant-e par la Municipalité qui permettra de lancer les travaux.

Le chantier pourra alors commencer avec les éléments techniques (électricité, ventilation, sanitaires) puis le traitement des surfaces (plâtrerie, chapes, faux-plafonds, etc.) puis la menuiserie. Les travaux dureront environ 5 mois.

Ensuite, l'exploitant-e pourra prendre possession des lieux et les travaux de finitions, et d'ameublement pourront être effectués. Nous estimons qu'il faudra environ 4 mois pour ouvrir le restaurant.

Planning prévisionnel

Aménagement du restaurant de Beausobre

	2023				2024												2025					
	S	O	N	D	J	F	Mrs	Av	M	J	Jt	A	S	O	N	D	J	F	Mrs	Av	M	
	Automne				Hiver		Printemps			Eté			Automne			Hiver		Printemps				
Préavis																						
Dépôt du Préavis																						
Travail de la commission																						
Recherche de l'exploitant																						
Rédaction appel à candidature																						
appel à candidature																						
Validation du restaurateur (indicatif)																						
Préparation de l'exécution																						
Finalisation du projet																						
appel d'offres travaux																						
travaux																						
Aménagement restaurant																						
Travaux de finitions																						
ameublement																						
Ouverture restaurant																						

6 CONCLUSION

Vu ce qui précède :

- étant établi qu'il est nécessaire de proposer de la restauration à Beausobre pour satisfaire aux besoins des utilisateurs et utilisatrices des différentes installations présentes sur le site (Théâtre, CUBE, Conservatoire, Établissement scolaire, salles de gym, Chapelle de Beausobre) ;
- que toutes les pistes ont été explorées pendant 3 ans ;
- qu'il n'a pas été possible de trouver un-e exploitant-e qui finance l'entier des aménagements ;
- qu'il n'est pas envisageable de laisser cette surface brute en l'état plus longtemps ;

la Municipalité estime qu'il est devenu urgent que la Commune puisse financer un aménagement minimal des locaux dédiés afin de trouver un-e exploitant-e.

En conséquence, 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 crédit de CHF 770'000.00 TTC pour l'aménagement minimal du restaurant du Théâtre de Beausobre ;
2. de dire que le montant de CHF 770'000.00 TTC sera amorti en règle générale, en 10 ans, à raison de CHF 77'000.00 par année à porter en compte dès le début d'utilisation de l'immobilisation.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 août 2023.

au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire

Mélanie Wyss Giancarlo Stella