morges
VILLE DE MORGES

PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

N° 53/12.12

DEMANDE DE L'ETABLISSEMENT HOSPITALIER DE LA COTE EN FAVEUR D'UNE PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNE DE MORGES AU PROJET DE PARC DE BEAUSOBRE SOUS FORME :

- **D'UN PRET DE CHF 2.5 MILLIONS, VIA LE FONDS NELTY DE BEAUSOBRE, POUR LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS PROTEGES SUR LA PARCELLE N° 1240 (PARC DE BEAUSOBRE)**
- **DE FINANCEMENT DES INSTALLATIONS DU PARC PUBLIC D'UN MONTANT DE CHF 97'280.00**
- **DE LA PRISE EN CHARGE DE L'ENTRETIEN DU PARC PUBLIC PAR LES SERVICES COMMUNAUX**

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 12 décembre 2012

Première séance de commission : lundi 14 janvier 2013, à 18 h 30, en salle des commissions, 1er étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1 PREAMBULE 3

2 LE PROJET « PARC DE BEAUSOBRE » 3
2.1 Historique 3
2.2 Le projet 4
2.2.1 Développement durable 5
2.3 Financement du projet 5

3 PARTICIPATION DE LA COMMUNE A LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS PROTEGES 5
3.1 Le Fonds Nelty de Beausobre 5
3.2 La construction d'appartements protégés 6
3.3 Coût de construction et financement 6
3.4 Risque de crédit et gage immobilier 7

4 PARTICIPATION DE LA COMMUNE A L'AMENAGEMENT ET PRISE EN CHARGE DE L'ENTRETIEN D'UN PARC PUBLIC 7
4.1 Financement des installations 7
4.2 Prise en charge de l'entretien 7

5 CONCLUSION 8

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

L'Ensemble Hospitalier de La Côte (EHC) a élaboré un projet de construction d'un EMS, d'un immeuble de logements protégés et d'autres équipements sur la parcelle N° 1240 à Morges, ci-après appelée Parc de Beausobre.

En date du 28 mars 2012, l'EHC a informé la délégation de la Municipalité de Morges de son projet et a formulé une demande de participation financière liée aux parties publiques du projet. La demande d'aide financière, formalisée dans une lettre du 22 mai 2012 à la Municipalité, est composée de deux volets :

- le financement de l'aménagement du parc public pour un montant total de CHF 97'280.00

et

- la prise en charge de l'entretien du parc public.

Parallèlement à cette demande, l'EHC a approché le Service des finances afin de solliciter une participation financière à la construction des appartements protégés via le Fonds Nelty de Beausobre.

Le présent préavis propose de donner une suite favorable aux demandes d'aide de l'EHC, en particulier d'accepter une participation financière sous forme d'un prêt d'un montant de CHF 2.5 millions provenant du Fonds Nelty de Beausobre pour la construction des appartements protégés.

2 LE PROJET « PARC DE BEAUSOBRE »

2.1 Historique

Membre de la Fédération des hôpitaux vaudois, l'EHC regroupe trois établissements hospitaliers : l'Hôpital de Morges, l'Hôpital d'Aubonne et l'Hôpital de Gilly, ainsi que les EMS des Pâquis et de Nelty de Beausobre.

L'activité de l'Hôpital de Morges ne cesse de croître. En 100 ans, le nombre annuel de patients est passé de 144 à 2'033 et le nombre de journées de 3'860 à 28'995. Les possibilités d'agrandissement étant limitées sur la parcelle, la construction d'un nouvel hôpital est envisagée.

Le nouvel Hôpital de Morges est inauguré en 1973. Le bâtiment sis avenue des Pâquis est alors désaffecté pour devenir en 1975 l'EMS des Pâquis. Cet EMS de 48 lits est en fonction depuis quarante ans. Il n'a pas été conçu originellement dans ce but et ne répond plus aux nouvelles normes en vigueur (DAEMS, CIVEMS).

Les études réalisées montrent que la rénovation du bâtiment actuel engendrerait un coût par lit très élevé. Ainsi, l'option retenue est la démolition de l'EMS actuel pour la construction d'un nouvel EMS de 78 lits.

En 2007, des contacts entre l'EHC et la Fondation Beausobre ont ouvert la possibilité de réaliser cette construction sur un nouveau terrain permettant ainsi d'éviter les contraintes liées à la poursuite de l'exploitation durant les travaux, et offrant la possibilité d'enrichir le projet avec l'adjonction d'un immeuble d'appartements protégés.

En 2007, un projet institutionnel a été rédigé et, après l'acceptation de la Commission cantonale de restructuration des EMS, un concours d'architecture a été lancé. 20 projets ont été remis, et le 30 avril 2008, le jury désignait vainqueur le projet du Bureau d'architecte Carnal et Menthonnex associé à l'Atelier d'architecture Arthys.

Le développement du projet s'est ensuite poursuivi pour aboutir à la demande du permis de construire en décembre 2010. Le permis a été accordé au printemps 2011. Le second semestre 2011 a permis la mise en soumission publique.

2.2 Le projet

Le projet sera implanté sur la parcelle N° 1240. Ce terrain d'une superficie de 20'673 m^2 est situé en zone d'intérêt public et se trouve à l'intersection de l'av. de Chanel et l'av. de Vertou. La parcelle est propriété pour une partie de la Fondation Beausobre et Jayet. Cette dernière octroie à l'EHC un droit de superficie de 99 ans sur une surface de 13'262 m^2. Elle est répartie de la manière suivante : EMS 5'853m^2, appartements protégés 1'379 m^2, crèche 1'118 m^2, le solde étant dédié au parc public.

Est prévue la construction de plusieurs équipements d'utilité publique dont le coût total s'élève à CHF 38.5 millions :

- Construction d'un EMS : CHF 23.9 millions
- Construction d'appartements protégés : CHF 9.2 millions
- Construction d'une garderie : CHF 1.6 millions
- Construction d'un garage souterrain : CHF 2.9 millions
- Aménagement d'un parc public : CHF 0.7 million
- Divers : CHF 0.2 million

Dans le cadre de la construction de la **garderie**, la Direction de l'EHC a contacté le Service jeunesse, sécurité sociale et logement (JSSL), ainsi que le Réseau AJEMA, pour l'exploitation des locaux prévus pour la garderie. Des discussions sont actuellement en cours entre l'architecte de l'EHC et la Direction JSSL pour établir un programme pour une garderie de 44 places (0 – 4 ans). Une fois que le programme sera confirmé et validé par la Municipalité, le Comité directeur de l'ARASMAC sera sollicité pour savoir si cette structure peut s'inscrire dans le développement régional de la politique de la petite enfance. Un préavis à l'intention du Conseil communal sera alors établi pour demander l'autorisation d'engager le personnel nécessaire pour l'exploitation, par la Ville de Morges, de cette structure préscolaire. Le modèle d'exploitation prévu sera neutre pour le budget de la Commune, le déficit, après déductions des participations des parents, étant entièrement pris en charge par le réseau AJEMA, voire la Fondation de l'accueil de jour de l'enfance – FAJE, ou encore d'autres subventions de démarrage du Canton ou de la Confédération.

Si le Conseil communal suit le préavis de la Municipalité et entre en matière pour l'exploitation de cette crèche de 44 places, le Comité directeur de l'AJEMA déposera un préavis auprès du Conseil intercommunal de l'ARASMAC pour valider, en dernier ressort, l'ouverture de cette structure.

Le **parking souterrain** de 53 places, dont l'accès se fait par une rampe depuis l'avenue de Vertou, relie le sous-sol de l'EMS au bâtiment des logements protégés. Selon un projet de convention entre la Commune de Morges et l'EHC, le parking (hormis les places attribuées aux appartements) serait mis à disposition gratuitement du Théâtre de Beausobre pour les soirs de grande affluence. En contrepartie, la Commune s'engagerait à mettre à la disposition du nouvel EMS dix places de parc dans le parking du Théâtre de Beausobre, utilisées essentiellement de jour.

2.2.1 Développement durable

Le projet est conçu pour respecter non seulement la protection de l'environnement mais aussi intégrer trois piliers forts qui sont : les avantages sociaux, l'économie et l'écologie.

Les avantages sociaux

- sur le site du Parc de Beausobre sont regroupés l'EMS, 30 appartements adaptés et une crèche;
- une synergie intergénérationnelle va se créer par le parc qui les unit;
- ces lieux de vie permettent les échanges sociaux entre l'ensemble des résidents.

L'économie

Le regroupement de certains services pour les différents bâtiments génère une amélioration des coûts pour l'ensemble : une seule chaufferie, introduction électricité, gaz, eau, etc.

L'écologie

L'utilisation prioritaire de matériaux à caractère écologique, des toitures végétalisées et la pose de capteurs thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire font partie du projet.

L'impact des circulations de véhicules sur le site a été spécialement réduit avec un seul accès pour les urgences et les livraisons. Un parking souterrain règle le problème de stationnement sur cette parcelle.

Les usagers, les visiteurs et les collaborateurs peuvent rejoindre le site avec les transports publics. Un arrêt de bus existe vers l'entrée de l'EMS, sur l'avenue de Chanel (la fréquence des bus est de 20 minutes et de 10 minutes aux heures de pointe). Le trajet jusqu'à la gare dure moins de 5 minutes. A 200 mètres, d'autres lignes de bus relient les communes voisines.

Le projet répondra au label Minergie-ECO qui fixe un ensemble de règles dont le but est de réaliser des bâtiments à basse consommation d'énergie et respectueux de l'environnement (énergie grise, confort, impact écologique…).

La production de chaleur se fera au gaz, présent en bordure de site. Des panneaux solaires thermiques en toiture serviront à préchauffer l'eau chaude sanitaire et permettront de couvrir les besoins annuels en eau chaude, à raison de 30% pour l'EMS et 50% pour les appartements.

Les toitures végétalisées et un réservoir placé dans la cour d'entrée serviront de bassins de rétention des eaux.

L'ensemble de la parcelle a fait l'objet d'un recensement végétal et avifaune afin d'en préserver la richesse existante à travers ce projet.

2.3 Financement du projet

Pour le financement du projet, l'EHC dispose de fonds propre de CHF 2.5 millions (6.5% de l'investissement total). La construction de l'EMS sera financée grâce à un prêt garanti par l'Etat de Vaud, qui assume également le service de la dette. Par ailleurs, l'EHC a pu obtenir un prêt au taux préférentiel du Service de la promotion économique et du commerce (SPECo) et de la Fondation de Beausobre et Jayet. Néanmoins, le montage financier du projet nécessite l'apport d'un montant supplémentaire de CHF 10.4 millions par d'autres sources de financement. Pour réussir cette quête, l'EHC sollicite, d'une part, la participation de la Commune via le Fonds de Nelty de Beausobre à la construction des appartements protégés et, d'autre part, le financement de l'aménagement du parc public et la prise en charge de son entretien.

3 PARTICIPATION DE LA COMMUNE A LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS PROTEGES

3.1 Le Fonds Nelty de Beausobre

Dans son testament, instrumenté par Me Roger Ramelet, notaire, le 1er février 1977, Mlle Nelty de Beausobre avait institué la Commune de Morges comme héritière d'une somme d'argent li-

quide de CHF 1'008'066.00. Pour accueillir l'héritage, un fonds nommé Nelty de Beausobre fut créé et l'argent versé sur un compte ouvert au nom du fonds.

Selon l'article 6 du testament, cet argent est destiné à la rénovation de l'immeuble de la Grand-Rue 80 et pour la construction ou l'achat d'un immeuble à loyers modérés pour y loger des personnes âgées (hommes ou femmes) à revenus modestes.

En 1983, l'immeuble de la Grand-Rue 80 fut rénové avec l'argent du fonds et le solde investi dans le marché monétaire et des titres de placement. La valeur du portefeuille du Fonds Nelty de Beausobre s'élève actuellement à CHF 5.3 millions.

3.2 La construction d'appartements protégés

30 appartements protégés - 6 appartements de 3 pièces et 24 appartements de 2 pièces - prennent place dans les trois étages du bâtiment situé sur l'avenue de Vertou. Un local commun à disposition des locataires se situe au rez-de-chaussée ainsi qu'une surface de bureaux à louer. Les locaux techniques et les caves se trouvent dans le sous-sol partiellement excavé. Le type d'appartements, les surfaces et les loyers sont précisés dans le tableau ci-après :

n° pièces	type de loyer	logements nombre	surface m2	loyer/mois CHF	loyer/an CHF	prix/m2/an CHF	rev. locatif CHF
2 pièces	loyer libre	9	56	1'400	16'800	300	151'200
2 pièces	prest. complémentaires	15	56	1'100	13'200	235	198'000
3 pièces	loyer libre	6	72	1'850	22'200	308	133'200
		30			52'200		482'400

3.3 Coût de construction et financement

Le coût de la construction des appartements protégés est devisé à CHF 9.2 millions. Cela correspond à un coût de CHF 2'578/m^2 ou CHF 726/m^3 pour le CFC 2 plus honoraires. Pour réaliser l'ouvrage, l'EHC dispose de fonds propres et d'un prêt sans intérêt accordé par le Canton. Pour réduire au minimum le recours au prêt bancaire plus onéreux, l'EHC sollicite la participation financière de la Commune via le Fonds Nelty de Beausobre.

Après 35 ans de placement sur les marchés financiers, la valeur du portefeuille Nelty de Beausobre a quintuplé. Elle permet désormais de réaliser le but visé par les dispositions testamentaires de Mlle Nelty de Beausobre. Confirmée par l'exécuteur testamentaire, la construction d'appartements protégés remplit les critères de l'article 6 du testament cité ci-dessus. Cette construction répond par ailleurs au besoin de logements protégés de la Commune de Morges.

Il est proposé d'accorder à l'EHC une participation financière pour la réalisation de ce projet de CHF 2.5 millions sous forme d'un prêt sur 20 ans rémunéré à 1% par année. Le tableau suivant montre le montage financier envisagé pour la réalisation de l'ouvrage :

	CHF	rémunération
Coût de construction appartements	9'213'000	
Financé par:		
- Fonds propres	1'200'000	non-rémunéré
- Prêt du Canton (via SPECo sur 20 ans	1'500'000	non-rémunéré
- Prêt Ville de Morges (fonds NdB) sur 20 ans	2'500'000	1.00%
- Prêt bancaire	4'013'000	3.00%
	9'213'000	

Grâce à ce montage financier, le compte d'exploitation provisionnel établi par l'EHC pour la construction d'appartements protégés génère un résultat positif annuel d'environ CHF 125'000.

Ce dernier permet de compenser partiellement les activités déficitaires du projet de Parc de Beausobre, notamment le parking souterrain.

3.4 Risque de crédit et gage immobilier

En règle générale, les banques considèrent les hôpitaux comme de très bons débiteurs dont la notation de crédit est presque aussi bonne que celle des communes. Soutenu par l'Etat de Vaud, l'EHC est une institution solvable. Grâce à la participation de celui-ci au montage financier, l'ensemble du projet soumis à la Commune est considéré comme étant viable à long terme. En effet, le bénéfice généré par le revenu locatif permet de financer la majeure partie des activités qui ne sont pas autofinancées, notamment le parking souterrain. Les négociations avec les banques qui assurent le solde du financement externe du projet sont en bonne voie.

L'EHC offre comme garantie du prêt du Fonds Nelty de Beausobre la constitution d'une cédule hypothécaire en deuxième rang pour le montant du prêt, soit CHF 2.5 millions. Cette démarche place la Commune au deuxième rang des créanciers, après les banques. Les frais de constitution seraient à la charge de la constituante, à savoir l'EHC.

4 PARTICIPATION DE LA COMMUNE A L'AMENAGEMENT ET PRISE EN CHARGE DE L'ENTRETIEN D'UN PARC PUBLIC

Le parc, sur une propriété privée, aujourd'hui ouvert au public à bien plaire, est un espace naturel de qualité qu'il est nécessaire de conserver. Ceci est d'autant plus important car c'est également une compensation en regard des abattages d'arbres nécessaires à la réalisation des constructions.

Dans cet esprit, différents espaces extérieurs seront créés à proximité des bâtiments : jardin protégé et terrasses pour l'EMS, jardin pour la crèche et parc de quartier. Un concept d'aménagement paysager, intégrant trois types de configuration, « Espace pour l'homme », « Nature de type parc » et « Nature spontanée évolutive », a été développé. Il permettra de passer progressivement de l'espace bâti jusqu'à la nature spontanée.

La configuration « Nature de type parc », dont la surface totale mesure 4'000 m^2 (parcelles PI, PII, PIII et PIV sur le plan), est réservée au parc public à disposition de l'ensemble de la population morgienne. Une partie des installations prévues pour cette surface et l'entretien de celle-ci font l'objet de la demande de financement de l'EHC. Les emplacements des installations extérieures sont illustrés sur le plan figurant en annexe.

Conformément au permis de construire, l'EHC réalisera le parc public selon les plans déposés lors de l'enquête publique, en contrepartie des abattages, et autorisés par la Centrale des autorisations en matière d'autorisation de construire (CAMAC) du 11 avril 2011.

4.1 Financement des installations

La demande de financement de l'EHC comprend les installations suivantes :

Demande de financement de diverses installations	CHF (TTC)
Piste cyclable sur la parcelle	9'500
Installation des équipements du parc public: bancs, jeux enfants, etc.	52'780
Installation de l'éclairage extérieur du parc public	35'000
Coût total des installations à financer par la Ville de Morges	**97'280**

4.2 Prise en charge de l'entretien

L'entretien du parc public nécessite, selon les estimations de l'Office communal des espaces publics, environ 800 heures de travail par année, soit un peu moins d'un poste à mi-temps. Evalué en francs, le coût de l'entretien du parc public est estimé à CHF 55'000 par année, dont CHF 45'000 pour la main-d'œuvre et CHF 10'000 pour les fournitures. Pour assumer cette

tâche, l'Office des espaces publics devrait augmenter ses effectifs ou la sous-traiter à un coût encore plus élevé.

5 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, 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 la participation financière, sous forme d'un prêt à l'Etablissement Hospitalier de La Côte, d'un montant de CHF 2.5 millions, via le Fonds Nelty de Beausobre, pour la construction d'appartements protégés sur la parcelle N° 1240 (Parc de Beausobre), avec comme garantie du prêt la constitution d'une cédule hypothécaire en deuxième rang pour le montant du prêt, soit CHF 2.5 millions;
2. d'accepter de financer les installations du parc public selon le point 4.1 ci-dessus, au montant de CHF 97'280.00, et de les amortir sur 10 ans, à raison de CHF 9'730.00 par année, à prendre en compte dès le budget 2014;
3. d'accepter d'assumer l'entretien du parc public selon le point 4.2 ci-dessus et de comptabiliser le coût de l'entretien, devisé à CHF 55'000.00 par année, dans le compte de fonctionnement au chapitre des espaces publics, compte N° 440.00.3145.01 "Entretien parcs et zones de loisirs";
4. de conditionner l'acceptation du préavis à la signature d'une convention assurant la mise à disposition gratuite du parking souterrain de la Commune pour les soirs de grande affluence au Théâtre de Beausobre.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 décembre 2012.

le syndic	le secrétaire
Vincent Jaques	Giancarlo Stella

Annexe **:** Plan d'implantation des bâtiments et des aménagements extérieurs

NOUVEL EMS DES PÂQUIS
ëo architectes sa
& Atelier Arthys architectes associés
PARC DE BEAUSOBRE - 1110 MORGES
Av. Louis Ruchonnet 1 - 1003 Lausanne
AMENAGEMENTS EXTERIEURS_ LOT PARC
variante complète
date: 27.03.2012
échelle: 1/500
AVENUE DE VERTOU
AVENUE DE CHANEL