

N° 8/3.25

[PRÉAVIS N° 34/10.24](#)

DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA CONCLUSION D'UN CONTRAT DE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ COMPRENANT LE VERSEMENT D'ANNUITÉS D'UN MONTANT DE CHF 810'000.00 HT DURANT UNE PÉRIODE DE 30 ANS POUR L'ASSAINISSEMENT, LA MAINTENANCE ET LA TRANSFORMATION PARTIELLE DE LA PATINOIRE DES EAUX-MINÉRALES EN COMPLEXE SPORTIF QUATRE SAISONS, SUBVENTIONS ET SOUTIENS NON DÉDUITS, AINSI QU'UNE DEMANDE D'UN CRÉDIT D'INVESTISSEMENT D'UN MONTANT DE CHF 1'107'901.30 HT, POUR COUVRIR LES DIVERS ET IMPRÉVUS

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La commission chargée de l'étude de l'objet cité en titre s'est réunie le 8 octobre, 11 novembre (en commun avec la CoFin), 18 novembre, 9 décembre 2024, ainsi que les 7, 21 et 29 janvier 2025, puis le 11 février 2025.

Elle était composée de Annabelle Amsler, Clément Bourgeois, Loïc Doebelin (remplacé par Stéphane Dewarrat le 11 février), Sylvie Fay, Michael Fürhoff, Sandra Imhof Zrioui (excusée les 11 novembre et 21 janvier), Logan Romanens, Jonathan Schopfer (remplacé par Marc Lambrigger le 21 janvier) et Michael Francescato, Président-rapporteur.

La majorité de la commission est composée de Mesdames et Messieurs Bourgeois, Doebelin, Fürhoff, Imhof Zrioui, Romanens, Schopfer et Francescato.

La commission remercie infiniment Madame la Municipale Laetitia Morandi, Monsieur David Fernandez, chef du service Bâtiments, sports et domaines ainsi que Madame Émilie Jaccard, cheffe de l'office des Sports pour leur disponibilités ainsi que les réponses aux très nombreuses questions déposées par la commission.

2 INTRODUCTION

Le projet d'assainissement et transformation en complexe quatre saisons de la patinoire de Morges répond à plusieurs points du programme de législature de la Municipalité. Il vise à promouvoir le sport et l'activité physique pour la santé de toutes et tous, réussir l'inclusion de toutes et tous, devenir un moteur de la transition énergétique et augmenter la durabilité du parc bâti, tout en assurant une gestion rigoureuse des finances communales.

La patinoire des Eaux-Minérales, infrastructure emblématique de la Ville de Morges et sa région, a été inaugurée en 1992 et est ouverte actuellement de mi-septembre à fin mars. Elle est utilisée par plus de 23'000 visiteurs par saisons ainsi que 5'500 à 6'000 élèves, sans compter les différents clubs de glace (patinage, hockey, curling). Son installation de production de froid est provisoire depuis 2022 et l'infrastructure est actuellement un grand consommateur d'électricité, qui plus est peu efficient en raison, notamment, de la structure semi-ouverte de son enveloppe. Au vu de la consommation actuelle d'énergie (1'280'000 KWh/an), la Ville de Morges est exposée à un risque important en cas d'envolée des prix de l'énergie (gaz, électricité) rendant inenvisageable toute poursuite de l'activité à moyen terme dans les conditions actuelles.

Par ce projet, la Municipalité souhaite assainir de manière complète et durable le bâtiment, tout en développant l'offre sportive. Ceci avec une maîtrise importante des coûts tant d'investissement que d'exploitation.

3 OBJECTIFS ET DÉMARCHES DU PROJET

Le projet vise plusieurs objectifs clés :

- Assainir complètement le bâtiment pour garantir sa durabilité ;
- Réduire la consommation énergétique ;
- Optimiser son utilisation en offrant une infrastructure modulable et inclusive permettant également d'élargir l'offre sportive.

La Municipalité a opté pour une procédure de partenariat public-privé (PPP) permettant de confier l'assainissement, le financement et la maintenance des installations techniques à un consortium, tout en assurant à la Ville la gestion courante de l'exploitation. Ce mode de financement garantit une maîtrise des coûts sur 30 ans tout en transférant certains risques financiers et techniques au partenaire privé. Ce partenariat permet également de profiter des compétences externes dans un domaine techniquement complexe et pointu.

Après une procédure d'appel d'offres rigoureuse, le projet a été attribué à un consortium dirigé par Romande Energie Services SA et regroupant des entreprises principalement locales. Le cahier des charges met en avant la durabilité, l'efficacité énergétique, et la modularité des espaces. Le projet prévoit également de conserver et valoriser au maximum les équipements existants afin de limiter les démolitions.

Le projet tel que présenté concrétise une première partie de la stratégie municipale présentée dans le [préavis 28/9.23](#) et visant l'assainissement et la transformation de la patinoire, ainsi que la construction d'une nouvelle piscine couverte dans le futur complexe scolaire de Prairie-Nord. Le second volet est traité dans le cadre du [préavis 2/2.25](#), déposé peu avant la fin des travaux de la présente commission.

4 PROCÉDURE ET PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

4.1 *Choix du PPP*

Pour mener à bien son projet, la Municipalité a choisi le modèle d'un partenariat public-privé (PPP), offrant de nombreux avantages tout en intégrant une limitation rigoureuse des risques.

Le recours à un PPP permet d'optimiser les délais grâce à une coordination étroite entre les parties prenantes et en s'affranchissant de la procédure classique prévoyant une phase de crédit d'étude puis une phase de crédit de construction. Le partage des risques et des responsabilités assure une répartition équitable des charges et une efficacité accrue.

Le partenariat a été conçu pour être optimal et prendre en compte les avantages du PPP, soit la maîtrise des coûts sur le long terme tout en maintenant la propriété publique sur le bâtiment ainsi que sur l'exploitation courante. Cette solution apporte une stabilité financière et organisationnelle au projet tout en conservant un contrôle stratégique par la collectivité.

Bien qu'il soit impossible de demander et de dévoiler le secret des affaires du partenaire privé, il est permis de déduire qu'il gagne, de son côté, une vitrine pour son savoir-faire, de même que les bénéfices issus de la production électrique des panneaux photovoltaïques. Ceci sans oublier la stabilité de rentrées financières sur une période de 30 ans.

Malgré ses avantages, le PPP comporte certains risques qui ont été identifiés et intégrés dans le plan de gestion qui a été présenté à la commission :

- Longue durée du contrat : pour atténuer le risque lié à la durée, le choix d'un partenaire solide est essentiel. De plus, des possibilités de sortie du contrat seront définies tous les cinq ans, permettant d'ajuster la collaboration en cas de besoin. Des garanties financières ont également été demandées lors de l'appel d'offre.
- Dépendance à l'égard du partenaire : une dépendance excessive pour la gestion technique et la maintenance est un risque reconnu. Une limite claire des prestations et une répartition précise des responsabilités sont prévues pour éviter tout déséquilibre.
- Coût du leasing : les prix seront indexés une seule fois, entre la date de remise de l'offre et l'entrée en force du permis de construire exécutoire, uniquement si l'évolution de l'indice pendant cette période dépasse 3 points de pourcentage. Si ce seuil est atteint, l'indexation sera calculée selon l'indice KBOB (norme SIA 125) qui reflète les variations des prix pour les prestations des entreprises générales et totales en Suisse. Aucune indexation à la baisse n'est prévue et aucun autre renchérissement ne sera possible. Les coûts, risques et garanties liés à la gestion technique et à la maintenance seront inclus dans l'accord, offrant une visibilité financière à long terme pour la Ville.
- Externalisation de l'exploitation courante : choix de la Municipalité de ne pas externaliser l'exploitation courante pour ce projet évitant ainsi toute pression supplémentaire en cas de rentabilité inférieure aux attentes.

Les différentes phases du projet intègrent une gestion des risques. Des pénalités seront prévues pour :

- Les retards dans le respect des jalons fixés dans le calendrier du projet,
- Les jours d'indisponibilité de la glace pendant la phase d'exploitation,
- Les défaillances techniques des installations.

Enfin, un chef de projet de la Ville sera dédié à 50% sur ce projet pour être l'interlocuteur avec le partenaire et pour assurer un suivi des études et de la réalisation tout en garantissant le respect des intérêts de la Ville. Toute la partie technique ou de gestion du chantier, nécessitant des connaissances précises du domaine est en revanche du ressort du prestataire.

Le plan et les mesures de suivi du risque présentés à la Commission prévoit des mesures notamment pour les dangers et risques suivants :

- Retard dans la planification et/ou l'exécution
- Perte d'information par le maître d'ouvrage en raison de la délégation de compétences au contracteur
- Mauvaise qualité des matériaux et du niveau de finition
- Sous-traitance en chaîne
- Dépassement ou augmentation des coûts
- Manque d'intérêt pour les affectations "4 saisons" envisagées
- Mauvaise performance énergétique
- Gestion de l'espace buvette
- Changement de la stratégie communale

La commission se félicite de l'étude de ces dangers et des propositions de mesures existantes ou en cours de développement.

La commission relève que cette forme de partenariat implique un haut niveau de confiance et de collaboration entre le mandant et le contracteur. Par corollaire ceci implique également de s'assurer de manière anticipée que les intérêts de la Ville soient protégés en tout temps. La commission émet le vœu suivant :

Que la Municipalité s'assure que les intérêts de la Ville soient protégés juridiquement dans le contrat la liant au partenaire privé, notamment concernant la qualité de construction attendue, le respect du cahier des charges et l'exploitation future de l'infrastructure tout au long de son cycle de vie.

La commission a demandé une comparaison financière de la variante PPP vis-à-vis d'une variante d'investissement classique par la Ville. Le tableau préparé par la Municipalité montre un léger gain financier pour la variante PPP en raison de la partie "exploitation" à charge du partenaire. En raison des différentes variables et inconnues, la commission ne peut exclure que ce léger avantage ne penche en faveur de la variante d'un investissement par la Ville (Voir 9.1).

La commission est toutefois sensible aux autres avantages de la variante PPP, notamment en ce qui concerne la limitation des risques à long termes - en cas de panne des installations de production de froid, leur réparation ou remplacement se ferait par le partenaire - ou le fait d'avoir un projet conduit par des experts du domaine. Les frais de maintenance fixes représentent enfin une sécurité de planification pour le budget de la Ville.

La Municipalité tient à préciser que le montant de CHF 1'107'901.30 HT prévu pour couvrir pour les frais liés aux aléas de projet et divers et imprévus n'a pas pour objectif de couvrir les éventuels surcoûts des travaux, ce risque étant couvert par le partenaire. Ce montant est prévu en cas de modification du programme souhaité par la Ville de Morges afin de ne pas impacter les annuités futures.

La commission enfin apprécie la prévoyance de la Municipalité et notamment que des clauses de sortie soient prévues dans le futur contrat permettant ainsi, en cas de changement de stratégie, de trouver une autre affectation au bâtiment tout en renégociant les mensualités.

A noter également que le contrat sera soumis à un avocat spécialisé dans le domaine du contracting avant sa signature. Cet expert, déjà consulté à plusieurs reprises lors de la procédure, a apporté son expertise pour garantir la conformité et la solidité juridique du partenariat.

4.2 Exploitation future par la Ville

Le PPP tel que choisi par la Municipalité permet de garantir l'exploitation et la propriété (à l'exception de la centrale solaire) de l'infrastructure par les services de la Ville. Il sera ainsi possible de maintenir des tarifs d'entrée abordables tels que pratiqués actuellement et de garder la mainmise sur l'utilisation et l'attribution des différentes surfaces.

Selon le budget 2025, les charges de la patinoire se montent à CHF 714 100.- et les revenus à CHF 217 000.-.

Une fois les travaux terminés, la maintenance des installations sera comprise dans l'offre du prestataire. La Ville continuera pour sa part d'assumer les charges de personnel ou le coût de l'énergie et recevra les revenus des différentes locations et tarifs d'entrée.

Dans le tableau au ch. 7.8 du préavis, la commission constate que les revenus des locations des surfaces de glace n'ont pas été repris par la Municipalité et que, selon la coutume, les différentes subventions ne sont pas déduites.

Concernant l'absence des locations de surface de glace dans le budget, la Municipalité explique que ceux-ci dépendent (tout comme les futurs loyers/participations perçus aux clubs) de la révision des règlements, qui découleront quant à eux, de la nouvelle politique sportive. Si ces recettes ne sont pas inscrites dans le budget du projet actuellement, la Municipalité précise qu'elles ne seront, dans tous les cas, pas inférieures à l'avenir.

Sur le plan des subventions, la Municipalité a pu estimer, au 31 janvier 2025, que plus de CHF 7 000 000.- était promis :

- 2,1 MCHF dans le cadre du système de financement régional
- 1,2 MCHF de la part du fond du sport vaudoise
- 4 MCHF de subventions cantonales pour les complexes sportifs

L'entier des subventions sportives et soutiens financiers reçus sera enregistré du point de vue comptable sur une réserve de préfinancement. Ce montant total sera dissout durant la durée totale d'amortissement de la patinoire, lissant ainsi les soutiens financiers sur l'ensemble de la durée du contracting.

En prenant en compte ces deux paramètres supplémentaires, il est possible d'estimer que les nouvelles charges de l'infrastructure s'élèveront à CHF 1 450 000 par an, avec des recettes et subventions de CHF 708 000.

Le coût global passera donc de CHF 500 000.- à 745 000.- par an, financement de l'assainissement, de la transformation et de la modernisation du site inclus.

Dans le domaine des subventions, une partie de la commission estime que des contreparties substantielles (gratuité du patinage pour leur population lors de la journée des communes et priorité de la glace en période scolaire pour les classes de leur commune) devraient être proposées aux communes participant au financement régional.

4.3 Procédure d'appel d'offre

Par le biais d'une procédure d'adjudication avec dialogue, la Municipalité a recherché un partenaire pour l'assainissement, le financement et la maintenance technique (y compris garantie) des installations sur une durée de 30 ans.

Le cahier des charges de l'appel d'offre comportait les points suivants :

- **Programmatique** (Réduction de la surface de glace, remise aux normes des locaux et nouveaux espaces, maximisation de la modularité et mutualisation des espaces)
- **Développement durable** (Prise en compte de la stratégie énergétique 2035 de la Ville, minimiser le bilan carbone de l'assainissement, efficacité énergétique, récupération chaleur, énergie renouvelable, inclusivité et maîtrise des coûts)
- **Conservation de la gestion de l'exploitation en main de la Ville** (Gestion des horaires, de la répartition des surfaces et de la glace mais également des tarifs d'entrée qui resteront identiques à aujourd'hui)
- **Maintien des activités pendant les travaux**

L'adjudication s'est ensuite effectuée sur les critères suivants :

1. Prix (20%)
2. Solutions techniques et durabilités
 - 2.1. Consommation énergétique des installations de production de glace (20%)
 - 2.2. Approche ressource, matériaux et énergie grise (bilan carbone) (15%)
 - 2.3. Cohérence globale des solutions techniques (15%)
3. Qualité architecturale et fonctionnelle (20%)
4. Planification (durée d'indisponibilité de la glace et date de mise à disposition) (5%)
5. Organisation des équipes candidates (5%)

La commission ne trouve rien à redire sur les critères d'attribution du marché, ni sur la procédure mise en place. Elle a demandé à la Municipalité si la société Morges Energie SA avait participé à la procédure. Cela n'a pas été le cas, la société ne disposant pas de la capitalisation nécessaire et se concentrant actuellement sur le projet de chauffage à distance nord.

La commission s'est demandé si le choix des entreprises qui effectueront les travaux devra être fait selon les différentes lois et règlements régissant les marchés publics (AMP, AIMP, LMI, LMP-VD). La Municipalité a répondu que le processus d'appel d'offres avait permis d'adjuger le marché au groupement lauréat. Ce processus a été strictement encadré par les différentes lois et règlements régissant la passation de marchés publics suisses. Après cette adjudication, les entreprises et mandataires qui effectueront les travaux seront sous-traitants de l'entreprise adjudicatrice. La passation de ces marchés sera donc assujettie aux règles des marchés privés. La Municipalité relève que cette procédure est totalement conforme à la législation en vigueur et n'a pas pour objectif de contourner les appels d'offres en marchés publics.

La Municipalité précise également, à titre d'exemple, que dans le cadre d'un projet en entreprise totale (quartier de la gare, par ex.), l'entreprise adjudicatrice, une fois sélectionnée, est responsable de la gestion de ses propres appels d'offres, qui ne relèvent plus de la loi sur les marchés publics.

5 PROJET ET PROGRAMME

5.1 *Maintien des surfaces de glace*

Le groupement lauréat, composé, à une exception, uniquement d'acteurs locaux, a développé son projet sur une conservation maximale de l'existant et un assainissement énergétique complet. La mise aux normes mais surtout la facilité d'accès à l'infrastructure pour les personnes à mobilité réduite fait également partie intégrante des exigences du cahier des charges.

Le projet a également été conçu pour permettre une flexibilité et une modularité importante afin de garantir la plus-value et l'utilisation de l'infrastructure tout au long des 30 prochaines années, ce que la commission apprécie dans son ensemble.

La transformation de la patinoire s'articule autour de plusieurs évolutions majeures. La surface de glace sera réduite de 30 à 26 mètres de largeur et les gradins ouest seront démolis, ce qui permettra de diminuer la consommation énergétique tout en gagnant de l'espace pour d'autres activités. De nouveaux espaces sportifs seront ainsi aménagés, notamment deux salles de sport de 200 et 300 mètres carrés au premier étage, une salle de bloc d'escalade de 500 mètres carrés au rez-de-chaussée, ainsi que des salles pour la pratique de l'escrime. En complément, des surfaces de bureaux et multi-activités, une salle de force et une salle de bien-être seront créées puis mises à disposition pour l'ensemble des utilisateurs du site.

Les différents éléments du projet ont convaincu la commission. Le projet semble tirer profit au maximum de la structure existante du bâtiment et optimise au mieux les différents espaces.

Une partie de la commission a émis l'idée que le bâtiment actuel aurait pu intégrer une piscine couverte de 25 mètres, que ce soit en parallèle de la surface de glace principale ou à la place de la surface de glace dévolue au curling. Cette idée a été balayée pour des considérations physiques. Même en décentrant la surface de glace de l'infrastructure, la largeur de 47m du bâtiment actuel ne permet pas d'intégrer une surface de glace de 26m de large, une piscine comptant un nombre de lignes d'eau convenable ainsi que les nécessaires zones de déambulation et de séparation technique. Malgré ces considérations physiques, une partie de la commission a le sentiment que des variantes d'études supplémentaires auraient pu être explorées, pour concevoir une infrastructure intégrant la piscine dans l'enveloppe actuelle.

Bien que techniquement possible, une réduction supplémentaire de la surface de glace principale aurait pour conséquence de supprimer toute possibilité de sport de compétition que ce soit le hockey sur glace ou le patinage. La commission a conclu que l'infrastructure aurait ainsi perdu de son attrait régional et sa principale raison d'être.

La décision de maintenir la surface de glace destinée au curling, au détriment d'une piscine, résulte d'une volonté politique de maintenir la seule surface dédiée à ce sport entre Genève et Champéry.

La majorité de la commission est convaincue par le choix technique de la Municipalité de ne pas intégrer de piscine dans l'enveloppe existante des Eaux-Minérales.

5.2 Patinoire maintenant, piscine demain

La commission a pu débattre de la priorité donnée à la transformation et l'assainissement de la patinoire. Selon [le rapport et les préconisations de Morges Ville Active](#)¹, « les diverses questions posées afin de jauger l'importance des différentes infrastructures montrent assez distinctement qu'une nouvelle piscine couverte et/ou un nouveau projet pour la piscine du Parc prend largement le dessus sur la nécessité perçue de rénover la patinoire des Eaux-Minérales ». Tout en nuanciant que « les besoins semblent tous être perçus à un niveau comparable, bien qu'une nouvelle piscine couverte accessible au public apparaisse comme plus « essentielle » (1 personne sur 3) que le maintien de la patinoire (1 personnes sur 4) ».

La commission relève, avec satisfaction, que la stratégie municipale prévoit la construction à d'une nouvelle piscine couverte destinée au grand public. Elle se réjouit d'en avoir eu la confirmation concrète par le dépôt du [préavis 2/2.25](#) prévoyant la construction, dès 2028, d'une piscine de 25 mètres composées de 5 à 6 lignes² et d'un bassin non-nageurs sur la parcelle de Prairie-Nord.

Bien qu'il aurait été judicieux, dans un monde idéal et en partant d'une feuille blanche, de prioriser l'offre sportive aquatique sous forme liquide plutôt que solide, la commission est consciente que la patinoire couverte, présente depuis 33 ans dans le paysage morgien et lémanique, a su créer tout un écosystème qui en dépend et qui ne trouverait pas d'autres alternatives en cas de fermeture. La difficulté pour les clubs morgiens de trouver d'autres surfaces d'entraînement entre septembre 2022 et janvier 2023 démontre l'importance de cette infrastructure.

Les patinoires en cours de construction à Coppet, ou en développement à Gland, ne saurait changer cette donne. En effet la surface de glace copétane de 40m par 20m, rend la tenue de compétitions impossible alors que le projet glandois n'est pas encore sorti de terre et comblera un besoin attendu de longue date pour les clubs sportifs de la Côte.

En revanche, l'offre en piscine couverte s'est considérablement développée autour de Morges ces dernières années avec les piscines de Cossonay, Saint-Prex et de la Vaudoise Aréna à Malley. Ces deux dernières infrastructures sont, de plus, facilement et rapidement atteignables en moins d'un quart d'heure en transports publics depuis Morges. Une autre piscine couverte est également en projet du côté d'Echandens et devrait ouvrir pour 2027³.

5.3 Développement quatre saisons

La commission a pu prendre connaissance, avec satisfaction, de l'intention ferme de plusieurs clubs de la Ville (notamment dans le domaine des arts martiaux ou de l'escrime) de louer les nouveaux espaces sports quatre saisons. S'il est vrai que, avant l'installation de la production de froid provisoire en 2022, la surface dévolue à la glace pouvait également être utilisée pour d'autres activités en période estivale, le présent projet représente une importante amélioration par la création de surfaces dévolues aux autres clubs sportifs, par la rénovation de l'ensemble du bâtiment et par la création d'espaces permettant une exploitation confortable et conviviale, ce qui n'est pas le cas avec l'aménagement intérieur actuel.

Bien que certains nouveaux espaces accueilleront des sports déjà existants, les espaces libérés en Ville pourront, à n'en pas douter, accueillir de nouvelles activités tout en pérennisant celles actuelles. De plus, si l'infrastructure est définie, son utilisation, principalement en dehors de la saison de glace pour la halle principale et celle de curling n'est pas encore entièrement définie (cf. chapitre suivant) par les services de la Ville, laissant l'espoir d'une utilisation plus innovante, dans le domaine des sports, de l'évènementiel ou commercial.

¹ <https://www.morges.ch/media/document/2/rapport-population-vf.pdf>

² <https://www.lacote.ch/vaud/la-cote/morges-district/morges-ville/une-nouvelle-piscine-couverte-a-morges-la-municipalite-se-jette-a-leau-1440509>

³ <https://journaldemorges.ch/actualite/societe/echandens-un-complexe-scolaire-qui-repond-aux-defis-de-demain/#:~:text=Le%20complexe%20accueillera%20une%20piscine,du%20village%20et%20des%20environs.>

La patinoire principale, d'une surface de 1560m² correspond à l'équivalent de 4 salles de sport scolaire de type VD2. Il est donc permis d'envisager de nombreuses utilisations, y compris combinant plusieurs activités en même temps. En période hors-glace, il s'agira d'une surface de béton plane, sans contrainte ou impossibilités d'utilisation d'installations sportives existant sur le marché (support pour panier de basket sans ancrage fixe au sol par exemple).

Le point de restauration a suscité des discussions au sein de la commission, certains regrettant que la future buvette ne soit pas dans un endroit clos. La Municipalité a répondu que sa stratégie n'était pas de créer un nouveau restaurant mais bien un point de distribution de petite restauration ou de boissons. Elle relève également que le climat général dans la patinoire sera bien plus agréable après les travaux qu'actuellement, notamment en raison de la fermeture complète du bâtiment qui limitera les courants d'air ou le taux d'humidité.

5.4 **Exploitation estivale**

La commission a pu constater que de nombreux éléments de l'exploitation future de l'infrastructure, principalement pour la période estivale, n'ont pas encore été définis par les services de la Ville. Si cela s'avère compréhensible en raison de l'important travail technique qui a dû être fourni par le service des sports, dans une période relativement courte, il s'agit néanmoins d'un risque pour les travaux à venir. Selon les choix (types de sports, marchés, foires, événements culturels), des adaptations matérielles seront nécessaires. Il serait donc préférable de pouvoir inclure tout ceci dans les cahiers des charges avant le début des travaux pour éviter des faux-investissements ou profiter de synergies.

La commission émet le vœu suivant :

Que la Municipalité développe le concept d'utilisation des différents espaces avant la finalisation du projet afin de prendre en compte les différents besoins avant le début des travaux.

La Municipalité s'engage fermement à ce que la future patinoire soit un espace accessible et accueillant pour toute la population. En consultant les clubs sportifs locaux et selon les directives de Swiss Olympic, la Municipalité souhaite développer une offre sportive diversifiée et accessible, en tenant compte des besoins exprimés par les différents acteurs régionaux.

6 **CONSIDÉRATIONS ENERGETIQUES**

Le projet intègre des solutions techniques innovantes et des mesures énergétiques ambitieuses, visant à moderniser l'infrastructure tout en réduisant son empreinte environnementale.

La production de froid sera assurée par un système utilisant le CO₂, une technologie à la fois efficace et respectueuse de l'environnement. Un système de récupération de chaleur sera mis en place pour alimenter le chauffage et les installations sanitaires, le solde étant réinjecté dans le réseau de chauffage à distance CAD Nord. Par ailleurs, la toiture du bâtiment fera l'objet d'une réfection complète avec une isolation thermique et phonique renforcée. Cette isolation permettra d'abroger la convention actuelle avec les voisins, qui limite aujourd'hui certaines activités. La nouvelle toiture, couvrant environ 1 900 m², sera équipée de panneaux photovoltaïques (PV) pour maximiser l'autonomie énergétique du site.

Sur le plan environnemental, le projet se distingue par un bilan carbone inférieur à celui d'une construction neuve similaire, une donnée validée par un expert indépendant. L'approche privilégie la maximisation de l'économie circulaire, en réutilisant des matériaux et en réduisant les déchets.

6.1 Consommation énergétique

Actuellement, la consommation énergétique annuelle de l'infrastructure est d'environ 1 280 000 kWh (électricité et gaz) pour une période d'utilisation de seulement 6,5 mois par an. Le projet vise une consommation totale nette de 410 000 kWh/an, après prise en compte de la production sur site, pour une utilisation étendue à 12 mois par an. La consommation énergétique liée à la production de glace est estimée par le prestataire à 405 000 kWh/an. En cas de dépassement de ce seuil, le contractant sera soumis à une pénalité. Un expert externe considère toutefois que cette estimation est surévaluée de 20 à 25 %.

La consommation totale d'énergie est estimée à 650 000 kWh/an (405 000 kWh/an pour la production de froid et 245 000 kWh/an pour les nouveaux espaces sportifs), marquant une réduction significative par rapport à la situation actuelle. Un coefficient d'autoconsommation de 37% est fourni par le groupement lauréat pour la production photovoltaïque, soit 240 000 kWh/an, ramenant ainsi la consommation nette à 410 000 kWh/an. Le coefficient d'autoconsommation de 37 % tient compte de la forte consommation hivernale liée à la production de glace, période où la production solaire est au plus bas. Toutefois, ce chiffre semble pessimiste pour plusieurs raisons. Les nouveaux espaces sportifs et estivaux consommeront de l'énergie principalement en journée, mieux alignée avec les heures de production solaire.

Avec une gestion énergétique optimisée, le taux d'autoconsommation pourrait atteindre 40-50 %, ce qui fera partie des objectifs du contrat de performance énergétique.

Il n'existe pas d'engagement minimal formalisé pour l'autoconsommation annuelle globale. L'engagement contractuel porte uniquement sur les consommations liées à la production de glace durant la saison hivernale.

Selon les dispositions contractuelles en cours d'élaboration, si la consommation réelle de l'infrastructure est inférieure à l'engagement énergétique du contracteur, les économies réalisées seront partagées à parts égales (50-50) entre la Ville et le contracteur. Ce mécanisme garantit un équilibre équitable des bénéfices tout en encourageant des améliorations de performance.

6.2 Indépendance aux énergies non renouvelables et connexion au CAD

Le projet se distingue également par l'absence de dépendance aux énergies non renouvelables, garantissant une transition vers une gestion durable. Un système de bonus/malus sera mis en place pour encourager le respect des objectifs énergétiques et favoriser les bonnes pratiques.

La commission salue la volonté municipale de mettre l'efficacité énergétique au cœur de ce projet. L'abandon du gaz représente une avancée majeure, de même que la création d'une centrale solaire sur la toiture.

Des doutes sont émis quant au raccordement futur de la patinoire au chauffage à distance (CAD) Nord pour y injecter les surplus de chaleur induits par la production de froid. Cette solution a été mise en place dans plusieurs autres complexes du pays (Fribourg, Coppet, Crans-Montana et Zinal notamment) et est recommandée par l'étude [*Étude de la consommation énergétique et de l'impact environnemental des patinoires artificielles suisses et perspectives pour des pistes de glace bas carbone*](#)⁴ de la HEIG-VD. L'absence actuelle de données techniques concrètes sur le projet morgien ne permet toutefois pas de vérifier sa réelle-plus-value tant pour le complexe sportif de la future patinoire que pour le développement du CAD Nord. Ceci d'autant plus que des pompes à chaleur seront installées lors de l'assainissement du bâtiment des Eaux-minérales.

Les coûts du futur raccordement au CAD Nord, à la charge de Morges-Énergies SA, de même que l'estimation de la quantité d'énergie pouvant être réinjectée ne sont pas connus non plus. A ce stade il n'est pas possible de calculer la rentabilité financière ainsi que la plus-value écologique et énergétique de ce choix.

⁴https://www.patinoires.ch/_Resources/Persistent/7/6/d/8/76d88056822f61a48a1c35f083948a4e79b51664/11776-ofen-rapport-heig-vd-patinoire_bas_carbone-2024-f.pdf

Pour la commission, la Municipalité devrait questionner à nouveau ce choix lors des phases suivantes du projet. Le futur complexe sportif de Prairie-Nord étant en cours de développement, peut-être est-il plus judicieux, efficient et écologique d'utiliser le surplus de chaleur de la patinoire pour le chauffage de l'eau de la future piscine couverte. Ceci devrait permettre de valoriser une plus grande partie de la chaleur produite.

La commission émet un vœu à ce sujet :

Que la Municipalité étudie à nouveau l'opportunité d'un échange thermique entre la patinoire des Eaux-Minérales et la future piscine de Prairie-Nord et s'assure de la rentabilité financière et écologique du raccordement de la patinoire au CAD Nord.

6.3 Facture d'électricité

Les charges énergétiques liées à l'exploitation de l'infrastructure seront à la charge de la Ville et resteront sur le marché libre de l'électricité comme c'est le cas actuellement et comme c'est le cas également du site de Beausobre. Un retour sur le marché régulé n'est légalement pas permis.

La Municipalité est pleinement consciente des risques liés à la volatilité des prix de l'électricité sur le marché libre. Pour sécuriser les coûts à moyen terme au niveau des bâtiments communaux sur le marché libre, la Municipalité a opté en mai 2024 pour une solution consistant à bloquer les prix de l'électricité pour les années 2027 et 2028 tout en appliquant un lissage tarifaire entre 2025 et 2028.

Cette stratégie permet de stabiliser les dépenses énergétiques tout en bénéficiant des baisses actuelles des prix de l'électricité sur le marché libre.

La Municipalité suit également de près l'évolution des prix de l'électricité grâce à un suivi régulier effectué par les services industriels de la Ville, afin d'anticiper les fluctuations éventuelles et garantir des conditions d'approvisionnement avantageuses.

En ce qui concerne l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques de la toiture et autoconsommée, le tarif de rachat est fixé à 7.9 cts/kWh hors TVA pour toute la durée du contracting, soit 30 ans, ce qui contribue à réduire la dépendance énergétique et à stabiliser les coûts globaux.

De plus, la Municipalité a fait part de sa volonté d'étudier la création d'un réseau électrique local dans le cadre du complexe Prairie-Nord, afin de faciliter l'échange de courant entre les deux sites, améliorant ainsi l'autoconsommation.

Grâce à ces mesures, la Municipalité s'efforce de limiter au maximum les risques financiers associés aux variations des prix de l'électricité.

7 PROJETS CONNEXES

7.1 Relocalisation de l'AREMS

Avec la transformation de la patinoire, l'usage d'une partie des locaux actuels pour le compte de l'Accueil et Restauration pour Enfants en Milieu Scolaire (AREMS) ne sera plus possible. Actuellement cet espace représente 21% des places disponibles pour la restauration scolaire à Morges avec 120 places.

La stratégie de la Municipalité vise à développer l'offre d'accueil dans le secteur ouest de Morges, comme détaillé dans le préavis sur l'accueil de l'enfance 2025-2030. Une relocalisation est actuellement à l'étude afin de garantir la continuité du service de restauration scolaire dès le début des travaux. L'option privilégiée est l'installation d'une structure provisoire sur le site de Prairie-Nord.

Ce projet dont les coûts exacts ne sont pas encore connus, est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une demande de crédit auprès du Conseil communal courant 2025.

7.2 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont compris dans l'offre et donc à la charge du partenaire privé.

Le projet de réaménagement des abords de la patinoire prévoit plusieurs améliorations, notamment :

- Perméabilisation des sols, notamment au niveau des places des parcs et de la place principale située devant la nouvelle entrée principale.
- Réorganisation du stationnement et sa mise aux normes VSS, avec la création notamment de place PMR, des places deux roues, ...
- Préservation des arbres existants, en intégrant leur état de santé dans la planification de renouvellement.
- Création d'une place d'accueil piétonne en lien direct avec les activités de la patinoire.
- Végétalisation renforcée, en lien avec la stratégie d'arborisation et la biodiversité urbaine.
- Optimisation de la gestion des flux, afin d'améliorer la circulation et l'accessibilité.

Contrairement à certaines recommandations du rapport « Morges Ville Active », le projet ne prévoit pas explicitement d'équipements sportifs en libre accès à l'extérieur de la patinoire. Toutefois, la mise à disposition de certains espaces extérieurs pour des usages non réservés reste à l'étude et pourrait être intégrée dans la planification future. Il est également important de noter que de nombreux équipements sportifs en libre accès pourraient être créés dans le secteur, notamment en lien avec le développement de la parcelle de Prairie-Nord.

Enfin, il est important de noter que le projet prend en compte les éléments prévus dans le cadre de l'amélioration du franchissement de la Morges pour les mobilités douces (Mesure 4d.RM.301 issue du PALM 5^{ème} génération) et de la requalification de l'Avenue Warnery.

La commission émet le vœu suivant :

Que la Municipalité étudie la possibilité de maintenir autant de places de parc que possible sur le site de la patinoire, de maintenir un stationnement provisoire le long de l'Avenue de H.-Warnery lors d'évènements à forte affluence et de créer une zone de dépose-minute.

8 CONCLUSION

La majorité de la commission recommande vivement l'adoption de ce projet d'assainissement, de maintenance et de transformation de la patinoire des Eaux-Minérales en complexe sportif quatre saisons. Il représente une opportunité unique pour moderniser une infrastructure essentielle à notre commune et notre région tout en répondant aux attentes des utilisateurs et surtout aux exigences environnementales et économiques actuelles.

Maintenir une patinoire à Morges en 2025 relève d'une décision d'ouverture sur la région, de partage et de responsabilité pour une ville centre telle que la nôtre mais également de bon sens pour les quelques 30'000 utilisateurs annuels. Les partenaires cantonaux et régionaux en sont conscients et le saluent en s'appropriant à financer la moitié de l'investissement. En effet, au 31 janvier les promesses d'investissements ou de subventions s'élevaient à 7,3 MCHF. Ceci également en regard de la transformation du site en véritable pôle multisports visant un public bien plus large qu'actuellement.

En plus de répondre aux attentes de la région, le projet tel que proposé par la Municipalité répond à plusieurs points du programme de législature 2021-2026 visant à promouvoir le sport, devenir un moteur de la transition énergétique, augmenter la durabilité du parc bâti ou encore assurer une gestion rigoureuse des finances communales.

Promotion du sport : le projet tel que conçu permet le développement de nouvelles activités sur le domaine communal tout en pérennisant d'autres sports. En mettant l'infrastructure à disposition de la population tout au long de l'année, la Municipalité crée de nouvelles opportunités pour un public plus large d'actuellement. Ce projet vise à favoriser la cohésion sociale et le bien-être de la communauté morgienne, tout en assurant la participation sans discrimination aux activités proposées.

Transition énergétique : la consommation énergétique totale de l'infrastructure est divisée par trois, pour une période d'utilisation étendue. Les sources d'énergies fossiles sont abandonnées et une centrale solaire est créée sur le toit.

Durabilité du parc bâti : plutôt que de démolir et reconstruire, la Municipalité a fait le choix d'assainir et de transformer en profondeur le bâtiment existant, garantissant ainsi un bilan carbone moindre qu'une reconstruction complète. La durabilité de manière globale a été au cœur du projet depuis l'élaboration du cahier des charges.

Gestion rigoureuse des finances : le choix du PPP permet une sécurité de planification financière importante pour les années à venir et évite les mauvaises surprises telles que connues ces 3 dernières années. Elle permet également un partage des risques pertinents lors des différentes phases de vie de l'infrastructure. Enfin, la transformation de la patinoire en véritable centre sportif permet des subventions importantes, de l'ordre de la moitié du coût d'investissement tant de la région que du Canton.

Le choix d'un partenariat public-privé, s'il n'est pas totalement nouveau pour notre Ville, ne représente pas non plus un choix courant et habituel. A ce titre il convient d'être conscient de ses particularités et notamment du fait que le projet n'est pas géré par les équipes de la Ville. Le déroulement du projet ne suit pas la trame classique du crédit d'étude puis du crédit de construction, une fois tous les détails connus et le permis de construire octroyé. Nous sommes ici face à un projet logiquement moins abouti dans certains détails mais permettant peut-être une plus grande marge de manœuvre pour l'émission de certains vœux.

Afin d'accompagner le développement encore nécessaire du projet, la commission émet donc les vœux suivants :

Que la Municipalité s'assure que les intérêts de la Ville soient protégés juridiquement dans le contrat la liant au partenaire privé, notamment concernant la qualité de construction attendue, le respect du cahier des charges et l'exploitation future de l'infrastructure tout au long de son cycle de vie.

Que la Municipalité développe le concept d'utilisation des différents espaces avant la finalisation du projet afin de prendre en compte les différents besoins avant le début des travaux.

Que la Municipalité étudie à nouveau l'opportunité d'un échange thermique entre la patinoire des Eaux-Minérales et la future piscine de Prairie-Nord et s'assure de la rentabilité financière et écologique du raccordement de la patinoire au CAD Nord.

Que la Municipalité étudie la possibilité de maintenir autant de places de parc que possible sur le site de la patinoire, de maintenir un stationnement provisoire le long de l'Avenue de H.-Warnery lors d'évènements à forte affluence et de créer une zone de dépose-minute.

Pour toutes ces raisons, la commission est convaincue de l'urgence, de la nécessité et du bien-fondé de l'assainissement de la transformation de la patinoire des Eaux-Minérales et se positionne, par 5 voix pour, 2 voix contre et 2 abstentions en faveur des conclusions.

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 majorité et de minorité 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 l'autorisation pour la conclusion d'un contrat de partenariat public-privé comprenant le versement d'annuités d'un montant de CHF 810'000.00 HT durant une période de 30 ans pour l'assainissement, la maintenance et la transformation partielle de la Patinoire des Eaux-Minérales en complexe sportif quatre saisons, subventions et soutiens non déduits ;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 30 ans, à raison de CHF 527'572.00 HT par année, à porter en compte dès le budget 2026 ;
3. d'accorder un montant de CHF 1'107'901.00 HT pour les frais liés aux aléas de projet et divers et imprévus, soit 7 % de la somme investie ;
4. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 30 ans, à raison de CHF 36'930.03 HT par année, à porter en compte dès le budget 2026 ;
5. de financer cette dépense par la trésorerie courante.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Michael Francescato

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 5 mars 2025.

9 ANNEXES

9.1 Annexe 1 : comparatif financier leasing – investissement propre

Comparaison entre un mode de financement par leasing ou par emprunt de la patinoire				
Le montant divers n'est pas inclus dans l'analyse car est prévu d'être financé par un emprunt.				
Financement (CHF) sur 30 ans		Leasing	Emprunt	Différence
Coûts de construction	15'827'161.00 CHF HT	24'300'000.00 CHF	21'572'420.44 CHF	2'727'579.56 CHF
Taux d'intérêt (préavis)			1.21%	
Coût annuel		810'000.00 CHF	719'080.68 CHF	
Compte de fonctionnement (CHF)				
Maintenance production froid, ventilation et chauffage		49'745.00 CHF	131'862.00 CHF	(inclus dans les CHF 175'036 - moyenne 2015-22)
Amortissement	810'000	527'572.03 CHF	527'572.03 CHF	719'081
Charge d'intérêt		232'683.00 CHF	191'508.65 CHF	
Impact annuel Compte de fonctionnement		810'000.03 CHF	850'942.68 CHF	-40'942.65 CHF

Remarques complémentaires de la Municipalité avec le tableau :

Afin de comparer les deux modes de financement, il est essentiel d'inclure les charges de maintenance et d'entretien dans les calculs. Ces charges sont intégrées dans le budget de fonctionnement.

Dans le préavis, le montant moyen de CHF 175'036.00 correspond aux natures de comptes suivantes :

- 3133.00 : Achats de produits et fournitures de nettoyage et de désinfection
- 3141.00 : Entretien aménagements extérieurs
- 3141.01 : Entretien des bâtiments et monuments
- 3144.00 : Entretien des canalisations
- 3154.00 : Entretien des machines, du matériel d'exploitation et d'entretien
- 3155.00 : Entretien des véhicules, engins automoteurs et accessoires

Pour une comparaison équitable dans la colonne "emprunt", certaines natures de coûts non applicables (3133.00, 3141.01, 3144.00, 3155.00) ont été exclues, ramenant le montant moyen à CHF 131'862.00.

Détails des éléments du tableau :

- Coûts de construction (30 ans) : CHF 15'827'161 HT, correspondant au montant des coûts de construction hors taxes.

Financement dans le cadre de ce préavis (leasing) :

Montant du leasing : $30x \text{ CHF } 810'000.00 = \text{CHF } 24'300'000.00$

Coût de l'annuité payée de manière annuelle sur 30 ans : CHF 810'000.00

- Ce montant comprend, les charges de maintenance prévues en principe dans le budget de fonctionnement, l'amortissement de la dette, la charge d'intérêt de l'emprunt par le partenaire et la part de risque.
- Frais de maintenance prévus moyen sur 30 ans : CHF 49'745.00 (prévus dans le budget de fonctionnement).
- Amortissement annuel sur 30 ans : CHF 527'572.00
- Charge d'intérêts + risque : CHF 232'683.00

De plus, tous les frais de maintenance et de remplacement des installations techniques (production de froid, chauffage et ventilation) sont inclus dans le coût global du leasing.

Financement théorique par la ville de cet emprunt :

Montant de l'annuité théorique : $30x \text{ CHF } 850'942.68 = \text{CHF } 25'528'280.40$

Emprunt : CHF 21'572'420 HT à 1.21% d'intérêts

Montant de remboursement de l'emprunt : $30x \text{ CHF } 719'080.68$

- Ce montant est divisé en 2 charges distinctes, soit :
 - o Amortissement annuel sur 30 ans : CHF 527'572.00
 - o Charge d'intérêts lissée sur 30 ans : CHF 191'508.65

- En sus, il faut rajouter le montant moyen dépensé entre 2015 et 2022 des frais de maintenance et d'entretien : CHF 131'862.00

Total de l'annuité : CHF 850'942.68

En prenant en compte tous les éléments sur 30 ans, le leasing est présenté comme une option financièrement moins risquée pour la Ville. Cela s'explique par l'inclusion des frais de maintenance et de remplacement, ainsi qu'une prévisibilité des coûts fixes, alors que l'emprunt laisse ces postes à la charge de la Ville avec des variations possibles dans le temps.

**N° 8/3.25
PRÉAVIS N° 34/10.24**

DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA CONCLUSION D'UN CONTRAT DE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ COMPRENANT LE VERSEMENT D'ANNUITÉS D'UN MONTANT DE CHF 810'000.00 HT DURANT UNE PÉRIODE DE 30 ANS POUR L'ASSAINISSEMENT, LA MAINTENANCE ET LA TRANSFORMATION PARTIELLE DE LA PATINOIRE DES EAUX-MINÉRALES EN COMPLEXE SPORTIF QUATRE SAISONS, SUBVENTIONS ET SOUTIENS NON DÉDUITS, AINSI QU'UNE DEMANDE D'UN CRÉDIT D'INVESTISSEMENT D'UN MONTANT DE CHF 1'107'901.30 HT, POUR COUVRIR LES DIVERS ET IMPRÉVUS

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie les 11 novembre 2024, 13 et 20 février 2025 pour se déterminer sur cet objet. Les commissaires, Mmes Maria Grazia Velini, Veronica Gaskell remplacée lors des trois séances par M. Pascal Martin, MM. Alexandre De Titta, Vincent Duc absent en deuxième séance et remplacé lors de la troisième séance par M. Laurent Golay, Michaël Furhoff, Pascal Gemperli, Nicolas Heredia, John Mauron, Michel Reynolds remplacé en troisième séance par M. Matthias Blume, Logan Romanens absent en première séance et remplacé en deuxième séance par M. Laurent Golay ainsi que Jean-Pierre Morisetti, Président.

DELIBERATIONS

Après une séance commune avec la commission ad-hoc et une délégation Municipale, La commission s'est penchée, sur l'aspect financier de l'objet, tout en relevant certaines remarques de la commission ad-hoc.

Nous avons évoqué une comparaison entre une transformation totale tel que proposée et une rénovation légère portant uniquement sur les aspects écologiques.

Les risques et pénalités relatifs à l'entretien et/ou à d'éventuelles exclusions d'une partie de ceux-ci.

Nous avons également été préoccupés par l'analyse du tableau présentant les versions leasing et emprunt qui ne donnaient pas toutes les indications de compréhension. Ce point a apporté beaucoup de réflexion quant à la pertinence de ce mode de financement à long terme par rapport à l'emprunt. L'option du leasing et ses avantages proposés vis-à-vis d'un emprunt n'ont pas convaincu une minorité de commissaires.

Les intentions de participations au financement de cette infrastructure par des communes environnantes est à saluer tout comme des organismes de subvention. Ceux-ci pourront être activés avec des montants bien plus intéressants pour une infrastructure « quatre saisons » à taille humaine, qui représente un intérêt pour toute la région. Ceci fut toutefois commenté, surtout du fait qu'à cet instant, les montants annoncés restent encore hypothétiques, devant encore être validés par les Conseils généraux concernés, donc non formalisés. De même que nous regrettons que ces participations ne se fassent que sur l'investissement, mais pas sur l'entretien. Ici aussi, une minorité des commissaires trouve que ces promesses sont hypothétiques et peu solides.

Un retour en arrière nous a fait commenter que les propositions d'assainissement proposées lors de l'éventualité de recevoir les championnats du monde de curling qui avaient en son temps été balayées.

DETERMINATION

Forts des arguments donnés par la Municipalité et bien que les avis des commissaires soient divergents sur certains points, c'est par 6 voix pour, 4 contre et 1 abstention que la Commission des finances, accepte l'autorisation demandée par ce préavis, autorisation intégrant les deux engagements financiers y relatifs et qu'elle recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis susmentionné.

Pour la commission des finances
Le président-rapporteur

Jean-Pierre Morisetti

Détermination présentée au Conseil communal en séance du 05 mars 2025.