



**Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal No 11 / 2011
relatif à un crédit de Fr. 6'935'000 pour la réalisation d'un parking souterrain
de 242 places à la place des Anciens-Fossés.**

Aux membres du Conseil communal
de La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs membres du Conseil,

La Commission désignée pour l'étude du préavis était composée de la manière suivante:

Mesdames	Geneviève Pasche Alice Voellmy
Messieurs	Anthony Abbott Michel Bloch Jacques Devenoge Pierre-André Oberson Jacques Vallotton, président-rapporteur

La Commission s'est réunie, à la Maison de commune, le 24.08.2011, de 18 h 30 à 22 h 30, et le 5.10.2011, de 18 h 15 à 21 h 15. Elle s'est également rendue sur les lieux du projet pour repérer la sortie des trémies.

Pour la séance du 24.08.2011, on relève la participation de la Commission des finances qui s'est déplacée en nombre ainsi qu'une délégation de la Municipalité formée de Mme Nicole Rimella, Urbanisme et travaux, accompagnée du chef de service M. Victor Béguelin, et de M. Frédéric Grognoz, Finances. La présentation du projet a bénéficié également de la présence de MM. Daniel Willy, ingénieur conseil, Philippe Seligmann, consultant économique, Me Olivier Klunge, avocat, ainsi que de Marc Genoud, responsable finances et gérances à la Migros et de Nicolas Kirsch, responsable immobilier chez Coop.

Lors de la seconde séance du 5.10.2011, la Municipalité était représentée par Mme Nicole Rimella, M. Frédéric Grognoz. Par ailleurs, MM. Victor Béguelin, Daniel Willy et Philippe Seligmann étaient également présents pour développer les aspects plus techniques.

Deux Commissaires n'ont pu participer à cette seconde séance, à savoir MM. Jacques Devenoge, excusé, et Michel Bloch, absent.

Remarques préliminaires

Des documents importants, à savoir plus de 50 pages de textes et de chiffres, notamment le rapport technique, les projets de convention de crédit et la convention d'actionnaires n'ont été distribués qu'au début de la première séance.

Les membres de la Commission déplorent de n'avoir pu en prendre connaissance avant la réunion. Cela a finalement obligé la Commission à reporter son rapport initialement prévu pour le Conseil communal du 14.09.2011 à celui du 2.11.2011.

La Commission relève également que les questions envoyées à la Municipalité le 14.09.2011 en vue de la séance de la Commission du 5.10.2011 n'ont pas reçu de réponses écrites ou provoqué l'envoi de renseignements complémentaires (notamment photos, projections architecturales de synthèse) avant la réunion malgré la promesse donnée que tel serait le cas.

Ces manières de procéder sont unanimement qualifiées – et c'est peu dire - de cavalières et de tout simplement inadmissibles.

Ce mode de faire est de nature à entraver – ce qui a été le cas - la tâche d'une Commission. Il n'est pas possible pour elle de débattre sur un sujet pour le moins essentiel pour la Commune, notamment en termes d'incidences financières et urbanistiques, tout en se voyant «mettre sous le nez» en dernière minute nombre de documents essentiels.

Il eût aussi été pour le moins élégant que les commissaires soient informés avant la première séance de qui y participerait aux côtés de la Municipalité. Que les chefs de services soient présents est usuel; tel n'est pas le cas des ingénieurs, des avocats des co-constructeurs, etc.

C'est une forme de «prise en otage» qui ne saurait être à nouveau tolérée.

Ceci précisé et souligné, la Municipalité a pu finalement répondre à satisfaction aux principales questions des Commissaires.

Il est liminairement précisé que le présent rapport traite des seuls points qui ont suscité la discussion au sein de la Commission. On trouvera donc dans le préavis les principales informations sur le projet.

Les membres de la Commission pourront aussi rendre compte au sein de leur groupe des informations contenues dans les nombreux documents annexes distribués au cours des deux séances.

Les Commissaires ont par ailleurs pu consulter, lors de la deuxième séance seulement, le dossier des oppositions formées lors de la mise à l'enquête publique du projet. Bien que la levée des oppositions ne soit pas de la compétence de la présente commission, on mentionnera pour information que les principales remarques des opposants émanent des commerces qui ne sont pas partie prenante dans le parking, de propriétaires touchés le temps des travaux par ses conséquences, des défenseurs des arbres actuels, et d'aucuns s'inquiétant de la nocivité des bouches d'aération. Enfin, l'ATE s'oppose au parking pour des questions de principe.

Présentation du projet

Résumé des déclarations des représentants de la Commune et de ses partenaires

Au nom de la Municipalité, Mme Nicole Rimella a tout d'abord rappelé la longue gestation du projet au niveau de la Commune. Les groupes politiques, lors de la précédente législature, comme le rappelle le préavis, ont participé à une table ronde et ont pu exprimer leurs avis à l'occasion d'un sondage effectué avant la mise en route du projet.

MM. Nicolas Kirsch et Marc Genoud au nom de la Coop et de la Migros, ont expliqué l'importance stratégique et commerciale du parking pour leurs entreprises. La solution d'un partenariat public-privé dans le cadre d'une SA, selon eux, est une bonne solution bien qu'il ait fallu un an et demi d'études et de négociations - parfois pointues - pour mettre en place le financement et les projections relatives à la gestion du parking. Le consultant économique, Philippe Seligmann, précise que c'est la prudence qui a dicté la planification financière afin d'éviter les mauvaises surprises.

Pour les représentants de la Commune, c'est un bon projet puisque les coûts seront presque aux deux-tiers - moins certains aménagements liés aux besoins de la commune - pris en charge par le privé. En outre et surtout, cela permettra de créer une zone conviviale au centre-ville débarrassée des véhicules stationnant en surface.

A ceux qui craignent que le montant de Fr. 6'935'000 à charge de la Commune soit une trop lourde charge, le Municipal des finances, M. Frédéric Grognuz, explique de manière rassurante que la Commune a déjà intégré de longue date dans sa planification un tel investissement.

Il faut souligner qu'il n'y aura pas de mise au concours des travaux selon la loi sur les marchés publics puisque l'adjudicatrice est une SA (société anonyme) majoritairement détenue par des actionnaires privés, selon les dires de l'avocat présent lors de la première séance, à savoir Me Olivier Klunge.

Appréciation liminaire globale de la Commission

Selon la Commission, la Ville a la chance de posséder deux grands commerces au centre-ville et leur santé économique dépend en bonne partie de la création à proximité d'un parking aisé d'accès.

Ce projet permettra à la ville aussi - et surtout - de créer une vaste «place du village» conviviale qui manque actuellement et qui fera l'objet d'un second préavis en cas d'acceptation de celui qui fait l'objet du présent rapport.

Plusieurs Commissaires remarquent qu'il aurait été plus aisé de se déterminer sur le projet si l'aménagement de surface avait été couplé avec celui du parking. La Municipalité estime, de son côté, qu'elle doit procéder par étapes afin d'éviter de trop grands frais d'étude en cas de refus du présent préavis.

PGA

Le Plan général d'affectation (PGA) qui traite des aménagements en surface ne prévoit pas la réalisation d'un parking souterrain. Comme le projet est en bonne partie en zone publique et sur domaine privé de la Commune, cela ne pose pas de problème.

Au demeurant, une consultation préalable auprès des instances cantonales a déjà eu lieu. Moyennant corrections à ce jour effectuées, le présent projet a été admis par les divers Services compétents de l'Etat de Vaud. Il n'y a ainsi pas eu d'avis négatifs de ces services, notamment du Service de l'environnement et de l'énergie ou encore du Service des monuments historiques.

Sorties-entrées voitures et piétons

Si la Commission admet que ce qui sera construit en sous-sol semble adéquat, certaines inquiétudes se sont fait jour en ce qui concerne les accès au parking souterrain.

En ce sens, les sorties-entrées des voitures du parking, soit les trémies, devront être aménagées avec grand soin. Elles sont en effet sensibles au niveau de leur impact visuel en surface. Dès lors, dans le cadre du futur aménagement en surface, et afin de réduire au maximum leur impact sur l'environnement urbain, il conviendra d'y prêter la plus grande attention, de sorte à ne pas avoir un «effet Riponne».

Pour se faire une idée plus précise de leur impact, la Commission a demandé des photos-montage. La visualisation présentée a été plutôt sommaire dans l'exécution et n'a concerné que la trémie est devant la salle des Remparts. Il en ressort essentiellement que les trémies pourraient par exemple être couvertes en partie ou non, végétalisées ou non, et qu'elles seront protégées par des murs ou des barrières de 110 cm de hauteur. Les sorties-entrées piétons s'élèveront jusqu'à 250 cm, voire 300 cm hors du sol avec ascenseur.

La distance entre la salle des Remparts, note 3 des bâtiments d'importance régionale, et la trémie sera de 10 m 50 alors que la distance entre la salle et l'actuelle zone de parage est de 11 m 80. A noter que le décentrage de la trémie ouest qui sort au milieu de la route ne pourrait se faire qu'au détriment de la perte de places. A noter qu'un Commissaire regrette que l'emplacement des trémies ne puisse être discuté parce qu'elles s'inscrivent dans un projet déjà fini.

Cependant, ce sera au final le rôle des paysagistes et des aménagistes de travailler avec ces contraintes et de rendre les sorties-entrées les plus acceptables et esthétiques possibles. En conséquence, comme exposé plus loin dans les vœux de la Commission, le préavis relatif à l'aménagement de surface du parking devra faire l'objet d'une extrême attention.

L'étude de surface devra en outre être lancée immédiatement après l'acceptation du présent préavis par le Conseil de sorte à ce que d'éventuelles incidences «sous-sol / hors sol» soient prises en compte immédiatement dès avant le lancement des travaux.

La suppression de la trémie est, côté Terreaux, et la réalisation d'une seule entrée-sortie à l'avenue des Mousquetaires en reliant le parking des Anciens-Fossés à celui des Mousquetaires, poseraient plusieurs problèmes selon la Municipalité et ses conseillers techniques: mauvaise répartition du trafic, mauvaise aération-ventilation, sécurité et convivialité moindre, obstacles techniques (collecteur du SIGE) et juridiques (deux entités différentes).

Eléments techniques

Le concept architectural cherche à rendre le parking agréable pour ses utilisateurs. Les places larges de 265 cm sont bien dimensionnées, ce qui permet un stationnement aisé même pour des véhicules de volume important et facilite la charge/décharge d'enfants en bas-âge ou de sacs de commissions. Relevons qu'il n'y aura pas de piliers «froisseurs» de tôle. A préciser qu'une vidéo-surveillance sera installée. Quant aux bouches d'aération, elles dépasseront le sol de 3 mètres pour respecter les normes réglementaires en vigueur. Dans le cadre d'un tel ouvrage souterrain, il n'est pas envisagé de faire recours aux énergies renouvelables en l'état, la ventilation – poste important – étant assurée en premier lieu par la circulation naturelle d'air à l'intérieur de l'ouvrage dès lors qu'il comporte une double entrée.

Capacité de parcage

La capacité du parking de près de 250 places suscite des interrogations; elle est jugée suffisante par les spécialistes présents. Au cas où cela s'avérerait nécessaire en terme, il existe près du centre-ville d'autres lieux à même de recevoir l'aménagement d'un parking supplémentaire. Notons que ces explications ne convainquent pas un membre de la Commission qui maintient que le nombre de places prévues reste insuffisant.

Remarquons que le projet de réaménagement en surface de la Grand-Rue et du Bourg dans le cadre de la rénovation des égouts ne prévoit pas une diminution du nombre des places. Il y en aura en revanche moins à disposition durant la phase des travaux.

Toujours au sujet de la capacité de parcage, le préavis municipal envisage 10 à 15 places en surface de courte durée. La commission remarque que de telles places n'ont pas leur raison d'être dans une zone de rencontre, car elles susciteront inmanquablement un incessant trafic de va-et-vient; elles doivent être limitées au maximum et réservées aux handicapés, aux taxis. Des places de dépose pour véhicules utilitaires (livraison par camions) peuvent en revanche être envisagées. Mais la création de ces quelques places devra être étudiée dans le cadre du préavis de l'aménagement de la zone en surface. A noter que des places pour handicapés sont prévues à l'intérieur du parking à côté des ascenseurs.

Le stationnement des deux roues, les accès limités mentionnés plus haut pour les taxis, la dépose, etc., en surface sera conforme aux normes VSS. Il est envisagé en particulier d'aménager des places deux-roues dans l'entrée qui sera condamnée du parking des Mousquetaires; elles bénéficieront ainsi d'un couvert.

Gestion du parking et du stationnement en ville

Toute décision de modification dans la gestion du parking souterrain ne pourra se réaliser que s'il y a unanimité chez les actionnaires. Cela donne une certaine sécurité à la commune. Le but du parking n'est pas de faire du bénéfice mais d'avoir un financement autoporteur, à savoir que les frais d'entretien et d'exploitation du parking doivent être couverts par les recettes des places de parc. Le *business plan* est, selon son l'auteur, d'une grande prudence. A noter qu'il suffirait d'augmenter le tarif de la première demi-heure prévu à 50 ct. de 10 ct, soit à 60 ct., pour générer une recette supplémentaire de quelque 100'000 fr par an.

La location prévue de places de parc à titre permanent dans le parking soulève des problèmes puisque ce sera au détriment des places libres; mais, d'un autre côté, cela peut être une solution pour mieux rentabiliser le parking. La Commission remarque que les deux partenaires privés ont intérêt à ce qu'il y ait suffisamment de places libres pour attirer la clientèle, ensuite, elle est d'avis qu'il s'agira de gérer avec doigté la tarification non seulement du parking mais aussi des autres places de stationnement aux alentours. La politique de stationnement doit tenir compte aussi bien de la rentabilité du parking que des intérêts des habitants de la Tour-de-Peilz.

Il apparaît donc indispensable de mettre en place une gestion globale et coordonnée du parcage à la Tour-de-Peilz, car tout est lié et peut avoir une influence négative sur un secteur ou un autre.

La Commission est d'avis que la gestion globale du stationnement à La Tour-de-Peilz devra être résolue avant l'ouverture du parking.

La durée de construction du parking, soit environ deux ans, doit être impérativement mise à profit pour étudier et mettre en place une politique de parking dans l'ensemble de la Commune.

Cette étude devrait examiner la question de la suppression de zones blanches, l'opportunité d'introduire des macarons de stationnement par quartiers, hors centre ville.

En effet, à l'heure actuelle, il est déjà presque impossible de se garer pour les résidents, tant il est vrai que les places de longue durée sont souvent squattées par des véhicules de personnes travaillant à Vevey, des remorques d'entreprises, des voitures de conducteurs d'autres cantons, de frontaliers, etc.

On relève que cette réorganisation de la politique des parkings est souhaitée par les auteurs du projet, notamment à la lecture du chiffre II du préambule de la convention d'actionnaires où il est stipulé qu'il faut éviter une «concurrence malsaine» afin de permettre un taux de remplissage satisfaisant du parking.

En tous les cas, il n'est pas admissible que l'octroi d'un crédit pour la construction du parking souterrain ne soit pas **immédiatement** accompagné du lancement de l'étude de l'aménagement des surfaces libérées et de la politique de stationnement dans l'entier de la Commune.

Aménagements en surface

La place des Anciens-Fossés sera une zone de rencontre au sens de l'OSR, à savoir priorité aux piétons et vitesse maximale des véhicules à 20 km/h. Précision importante, une possibilité de transit des véhicules en surface ne sera pas possible comme, par exemple, à la place du Midi à Sion. On pourra en outre boucler la place, par exemple, en cas de manifestations comme un marché.

La dalle de couverture devrait être suffisante pour envisager des infrastructures en surface et la mise en place d'arbres à longues racines. En effet, il est exposé à la Commission, à ce propos, que les normes standards ont été respectées et dépassées puisqu'il est envisagé une couche végétale de 70 à 120 cm. S'il est nécessaire d'en avoir plus, il serait possible de rehausser cette couche au moyen de bacs.

La Commission ne partage pas le point de la vue de la Municipalité qui prévoit un concours par mandats d'études parallèles auprès d'architectes paysagistes pour l'aménagement de la place en surface.

Selon elle, un concours **ouvert** à tous lui paraît plus adéquat et efficace.

En effet, le projet est suffisamment important pour que l'on recherche un maximum d'idées et de créativité afin de rendre cet espace de rencontre aussi convivial que possible. Un concours **ouvert** à tous ne serait pas plus onéreux au vu des expériences opérées dans d'autres villes romandes.

Autres considérations de la Commission

Les membres de la Commission remarquent que la Municipalité n'est ni l'unique et seule responsable du projet, ni l'actionnaire majoritaire, puisqu'elle représente un tiers du capital de la société anonyme à constituer.

Son influence est donc en principe limitée comme celle du Conseil communal qui, une fois la société constituée, n'aura plus droit au chapitre en raison du caractère privé de la société.

Mais ce projet de partenariat privé-public lui apparaît suffisamment intéressant, en particulier sur le plan du financement qui a fait l'objet d'amendements de la part de la Commission des finances. En outre, les décisions sensibles, notamment les tarifs de parcage, sont soumis à l'approbation unanime des actionnaires.

A noter qu'un membre de la Commission soulève le problème de la planification des travaux. Il y a actuellement surchauffe dans la construction et il serait bon, selon lui, de surseoir d'environ deux ans au début du chantier. De plus, l'économie est entrée dans une phase de crise qui pourrait obliger la commune à redéfinir ses objectifs. La Commission ne prend pas position à ce sujet.

Voeux

Faute d'amender le préavis, la Commission souhaite unanimement que la Municipalité entreprenne immédiatement **et sans délai**:

- *les études nécessaires à une politique et planification globale du stationnement sur le territoire communal afin que celle-ci puisse entrer en vigueur simultanément à l'ouverture du parking;*
 - *les études relatives à l'aménagement de surface des Anciens-Fossés.*
-

Prise de position de la Commission des finances

La Commission des finances s'est réunie avec la Commission ad hoc lors de la séance du 24 août 2011 pour obtenir tous les compléments d'information et réponses aux diverses questions ayant trait aux aspects financiers du préavis. Elle remercie toutes les personnes présentes autour des deux municipaux et tient à relever l'excellente préparation du dossier et particulièrement du business plan.

La Commission des finances souhaiterait que l'amortissement à fonds perdus de CHF 1 million pour la part de la Commune soit directement porté en provision au démarrage du projet et que les comptes des exercices suivants n'aient pas à supporter la charge de KCHF 100 sur dix ans tel que prévu. En effet, elle est d'avis qu'il est préférable de charger les comptes de la première année, car les résultats financiers à court terme attendus de la Commune sont encore bons, plutôt que de charger des exercices à moyen et long terme, qui risquent d'être plombés par les effets de la crise que nous connaissons actuellement. La Commission des finances émet donc **un amendement** dans ce sens.

Par ailleurs, le montant qui est demandé dans le préavis reprend la TVA de 8 % sur les investissements qui seront à charge de la Société anonyme pour CHF 405'000. Vu que cette dernière sera assujettie à la TVA, elle pourra récupérer l'impôt prélevé sur ces investissements au fur et à mesure, si bien qu'il ne sera pas nécessaire que notre Commune finance cette part de TVA. La Commission des finances émet par conséquent **un autre amendement** à ce propos.

La Commission des finances a pris connaissance et analysé le business plan qui lui a été soumis. Elle est d'avis que ce document est de haute qualité et permet une vision claire sur les aspects financiers futurs. Par ailleurs, ces prévisions semblent prudentes, ce qui est de nature à rassurer la commission et qui devrait permettre à notre Conseil d'être « déçu en bien » dans le futur, sans attendre de mauvaises surprises.

La Commission des finances constate que cet investissement est prévu au plan des investissements à hauteur de KCHF 6.250 pour le parking et que les aménagements prévus sur la zone de rencontre conviviale sont estimés à KCHF 1.320 dans ce même document.

Enfin, la Commission des finances considère que les clés de répartition des coûts d'investissements particuliers à charge des trois partenaires sont adéquates et justifiées.

Conclusions et amendements de la Commission des finances

En conclusion, c'est à majorité de ses membres (quelques abstentions) que la Commission des finances se rallie aux conclusions financières du présent préavis, sous réserve des deux amendements suivants :

d) d'accorder, à cet effet, un crédit sous forme de prêt à la S.A. de CHF 3'869'840.—à prélever par le débit du compte 9165.006.00 « Part. à la S.A. Parking Centre Ville » ;

i) de constituer une provision pour risque de pertes sur créance de CHF 1'000'000.—au crédit du compte à ouvrir 9282.xxx « Provision sur prêt Parking Centre Ville » immédiatement au moment du versement des fonds et au plus tard lors de la mise en exploitation du parking, cette provision servant à couvrir un amortissement économique supplémentaire et d'améliorer la viabilité économique du projet.

Vote de la Commission en charge de l'examen du préavis

Après réflexion, un membre de la Commission prône le *statu quo* aux Anciens-Fossés et revient sur sa première décision en décidant de refuser le projet.

Finalement, la Commission accepte par 5 oui, un non et une abstention, les conclusions du préavis.

Rapport de minorité

Un membre de la Commission décide de rédiger un rapport de minorité, déplorant en particulier que le projet de surface n'ait pas été couplé avec celui du parking.

Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal No 11/2011 du 29 juin 2011,
- entendu le rapport de la commission chargée d'examiner le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

- a) d'approuver les demandes de crédit pour la construction d'un parking au centre-ville ainsi que la participation de la commune à la société anonyme à créer ;

- b) d'accorder, à cet effet, un crédit de Fr. 1'460'160.-- à prélever par le débit du compte 9143.061.00 « Parking Centre-ville » ;
- c) d'amortir cet investissement de la façon suivante :
 - Fr. 940'000.-- par le compte 9282.004.00 « Dispenses places de parc »
 - Fr. 520'160.-- sur une période de 10 ans, soit Fr. 52'016.-- par année dès l'année suivant la fin des travaux ;
- d) d'accorder, à cet effet, un crédit sous forme de prêt à la S.A. De Fr. 4'274'840.--à prélever par le débit du compte 9165.006.00 « Part. à la S.A. Parking Centre-ville » ;
- e) de porter en amortissement de ce crédit le remboursement annuel effectué par la S.A. aux actionnaires (cf. chiffre 15 ci-dessus) ;
- f) d'autoriser la Municipalité à souscrire un montant de Fr. 1'200'000.-- au capital action de la future société anonyme à créer ;
- g) de lui accorder, à cet effet, un crédit de Fr. 1'200'000.-- à passer par le débit du compte n° 9153.001.00 « Titres administratifs » ;
- h) d'autoriser, le cas échéant, la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.-- accordé par le Conseil lors de sa séance du 27 octobre 2006, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 21'000.000.-- ;
- i) de porter au budget de fonctionnement de la Commune un montant annuel de Fr. 100'000.-- sur une période de 10 ans (Fr. 100'000.-- par actionnaire) afin de procéder à un amortissement économique supplémentaire et d'améliorer la visibilité économique du projet ;
- j) d'autoriser la Municipalité à effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet, soit :
 - la cadastration des DP N° 1010 et N° 1127 partiel au chapitre privé communal,
 - la modification, par le biais d'un addenda au RPE en vigueur, de l'affectation de la nouvelle parcelle en zone d'utilité publique de la parcelle No 59.

Au nom de la Commission

Jacques Vallotton

Président- rapporteur