

**Rapport de la Commission des finances du
Conseil communal d'Yverdon-les-Bains**

**chargée de l'examen du préavis PR24.14PR concernant l'initiative populaire
« Pour un parking souterrain de l'ordre de 1000 places, ainsi que la création
d'un espace vert et de détente en surface sur la Place d'Armes »
et du préavis PR24.15PR**

**Concernant une demande de crédit d'étude de CHF 585'000.- pour le
redimensionnement à 800 places voitures du stationnement au Centre-ville, la
création d'un parking souterrain multimodal et convertible à la Place d'Armes
de 600 places pour les voitures, 180 places pour les deux-roues motorisés et
250 places en vélo-station, ainsi que la création d'un espace vert et de détente
en surface sur la Place d'Armes**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs de la Municipalité,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 26 août pour l'étude des préavis cités en titre. Elle était composée de Raluca VILLARD, Laurent ROQUIER, Olivier JAQUIER, Ervin SHEU, Juan Antonio RAMIREZ, Françoise PANASCI, Layla OUTEMZABET, excusée et de la soussignée, présidente, désignée rapportrice.

La délégation municipale était composée de Pierre DESSEMONTET, Syndic, François ARMADA, Municipal des bâtiments, Fabrice WEBER, Chef du Service des finances, Thomas CZAKA, Chef de service des bâtiments, et de Guy CORBAZ, Chef de projet au service des bâtiments. Nous les remercions pour leur présentation, leurs réponses et les éclaircissements apportés.

Le Conseil communal sera appelé à voter prochainement sur deux préavis qui proposent deux variantes pour un parking à la Place d'Armes. Il ne s'agit à ce stade que de projets qui ne sont pas encore précisément chiffrés. C'est seulement après le vote du Conseil Communal et potentiellement celui du peuple que le projet retenu pourra être réellement et précisément chiffré.

La Commission des finances n'est donc pas en mesure à ce stade de donner son avis sur ces deux préavis. Elle a toutefois décidé de poser une série de questions à la Municipalité pour pouvoir établir les grandes lignes des enjeux financiers pour aider les membres de ce Conseil à se positionner sur ces 2 préavis et éclairer leurs choix.

En préambule rappelons que le PR24.14PR soumet au vote du Conseil une initiative populaire qui demande un parking souterrain de l'ordre de 1000 places. Afin de se donner une idée générale du coût de ce projet, on peut se référer au préavis [PR18.26PR](#). Ce préavis est chiffré et il précise les modalités du contrat qui a été conclu avec un partenaire privé. La Commission des finances avait alors rédigé [un rapport](#).

Le préavis PR24.15PR est une demande de crédit d'étude d'un montant de CHF 585'000.- qui devra permettre de chiffrer le nouveau projet de la Municipalité, soit un parking souterrain de 600 places. Le projet n'est donc pas encore chiffré, le crédit d'étude demandé servant justement à faire toutes les études préalables.

Voici les chiffres que la Commission des finances a obtenu et souhaite partager avec l'ensemble des membres du Conseil communal :

Chapitre 1 : Le cout standard des places de parc :

1.1 Quel est le cout standard pour la création d'une place de parc enterrée ?

Il y a des couts incompressibles à prendre en compte comme les accès, le système de gestion, les installations CVSE etc. Pour un parking public on compte entre CHF 55'000.- / 60'000.- tout compris.

1.2 Quel est le cout standard pour la création d'une place de parc en surface ?

En fonction de la taille, de l'infrastructure et de l'aménagement, par exemple la gestion des accès, la plantation d'arbre on compte entre CHF 10'000.- / 15'000.-

1.3 Quel est le cout standard pour la création d'une place de parc enterrée en tenant compte des risques liés aux voitures électriques ? des nouvelles normes sont-elles en train d'arriver à ce sujet ?

Il n'y a pas de surcouts liés aux véhicules électriques si ce n'est l'infrastructure de recharge. Actuellement, il n'y a pas de normes contraignantes pour les voitures électriques. Le projet prévoit que toutes les places soient à terme équipées pour les voitures électriques et qu'environ 30% le seraient au départ.

1.4 Quel est le cout standard pour la création d'une place de parc en silo ?

Un parking silo peut couter de CHF 25'000.- à CHF 40'000.- la place. Dans le contexte de la Place d'Armes, ou plus généralement d'un ouvrage qui se situerait au Centre-ville, compte tenu entre autres des accès, du faible nombre de niveaux, du soin apporté aux façades, la fourchette de CHF 30'000.- à CHF 40'000.- est à privilégier.

Chapitre 2 : Le Cout global du projet :

2.1 Quel est le cout estimé de la création du parking à 1000 places (projet 2018/initiative) ?

Le cout du projet de parking voté par le Conseil en 2019 est de CHF 57'000'000.- Il faut compter aujourd'hui un surcout de l'ordre de 15 à 20 % dû à l'augmentation de l'indice à la construction (à priori à la charge du partenaire).

2.2 Quel est le cout estimé de la création du parking à 600 places (projet 2024/Municipalité)?

Le nouveau crédit d'étude demandé par la Municipalité va permettre ce chiffrage avec une précision de +/- 10%. Il sera moins cher qu'un parking à 1000 places enterrées, mais sans pouvoir appliquer une règle de proportionnalité à cause des couts incompressibles (rampe d'accès, système de gestion, etc).

2.3 le terrain présente-il des particularités qui pourraient faire craindre des mauvaises surprises et des potentiels surcouts ?

Comme annoncé dans le préavis PR18.26PR, les couts pour la dépollution et des éventuelles fouilles archéologiques sont estimés à environ CHF 5'500'000.- Des sondages ont été effectués sur le terrain et il semblerait qu'en l'état, il n'y ait pas de vestiges historiques, ni de

traces de pollution. Un autre surcôt potentiel est la présence des réseaux de fibre optique de Swisscom sur la place. Ces travaux ont été devisés à CHF 840'000.- dans le cadre du projet de 1'000 places et seront nettement inférieurs avec un projet de 600 places. A ce stade, il n'a pas encore été déterminé qui de la Ville ou de Swisscom prenait ce montant en charge, des négociations doivent encore avoir lieu.

Au niveau de la nappe phréatique, le coût de travaux spéciaux est à la charge du constructeur / promoteur.

Chapitre 3 : Partenariat public-privé :

3.1 Quelle est la répartition prévue des coûts de création ?

Pour le projet de 1'000 places, CHF 54'500'000.- à charge du partenaire et CHF 2'500'000.- à charge de la Ville. Le parc paysager, soit l'aménagement de surface étant entièrement à la charge de la Ville.

La Ville a donné une garantie dans l'optique où le chiffre d'affaires serait inférieur à CHF 2'500'000.-. Cette garantie a été fixée sur 10 ans pour un montant total de CHF 1'500'000.- mais au maximum CHF 150'000.- par année.

3.2 Quelle est répartition prévue des coûts d'entretien et sur quelle durée ?

Les coûts d'entretien sont à la charge du partenaire, pour une durée de 70 ans. Ensuite ils reviennent à la Ville, qui devient propriétaire de l'ouvrage.

3.3 En référence aux travaux actuellement en cours au parking de la Riponne à Lausanne, qui paierait un défaut imprévu qui surviendrait durant la durée du contrat ? et ensuite ?

Si l'usage de la surface reste celui qui aura été prévu dans le projet final validé, la construction du parking, son entretien et toutes les garanties, sont à la charge du partenaire.

3.4 Quelle est la stratégie tarifaire prévue ? qui la décide ? un plafond a-t-il été prévu ? et si oui pour quelle durée ?

Selon l'article 10.3 du contrat DDP, les tarifs ont été fixés d'avance initialement à CHF 2.- / heure. Des adaptations sont possibles, mais en coordination avec la politique de stationnement de la Commune. L'idée est d'avoir des mêmes tarifs en surface et sous terre. Ce serait possible d'avoir des tarifs plus chers en surface, mais pas l'inverse.

3.5 Quel serait le coût de la rupture du contrat avec le partenaire privé ?

En cas de non obtention du permis de construire une indemnité maximale de CHF 1'600'000.- est prévue dans le contrat. En cas de simple rupture de contrat, les parties devront s'accorder sur le dommage causé. Dans tous les cas cela serait une bataille d'avocats possiblement très coûteuse.

3.6 Quel est le montant annuel des revenus prévus pour la Ville dans le business plan public-privé pour chacun des 2 projets ?

Dans tous les cas, il est prévu de maintenir 200 places de stationnement en surface (dans le périmètre Centre-ville). La recette de ces 200 places restera à la Ville pour un montant d'environ CHF 700'000.- par année.

3.7 Quel est le montant annuel des revenus actuels du parking à la Place d'Armes ?

Actuellement on compte 350 places sur la Place d'Arme et 150 places à proximité (rue des Remparts et parking le long des voies CFF). Ces 500 places rapportent environ CHF 1'800'000.- à la Ville, ce qui correspond au manque à gagner financier pour la Ville par année. Ce manque à gagner s'applique pour les 2 variantes.

Il est plus important que celui chiffré en 2018 et s'explique tant par l'augmentation tarifaire que de la durée horaire.

Chapitres 4 : Les alternatives :

4.1 Quels types de soutiens financiers la Ville pourrait obtenir via le Canton et la Confédération si le projet restait en mains publiques ? ces montants sont-ils connus dans leur ordre de grandeur ?

Des subventions existent pour la création du P+R et de la vélo station. Ces offres et financements complémentaires, seront étudiés dans le cadre du crédit d'étude pour le projet d'un ouvrage à 600 places.

4.2 Est-ce qu'un modèle en main publique uniquement a été étudié par la Municipalité (type Perdtemps à Nyon) ?

La Ville n'en a pas l'expertise, ni les moyens d'investissement. La gestion d'un parking souterrain n'est pas comparable à la gestion du stationnement de surface et c'est pourquoi la Ville a développé ce projet avec l'expertise du groupe Amag qui gère plusieurs ouvrages équivalents en Suisse. Le deuxième frein est la capacité d'investissement de la Ville qui n'a pas réservé CHF 55'000'000.- à son plan des investissements.

4.3 D'autres modèles financiers ont-ils été étudiés par la Municipalité (type fondation des parkings à Genève) ?

La fondation de parking à Genève est une entité privée. La Ville a souhaité attribuer le marché via un appel d'offre public qui a été remporté par le consortium Marti/Amag.

Travailler avec un autre partenaire privé impliquerait de rompre la procédure en cours et le versement d'indemnités importantes, car le marché a été adjugé selon les règles des marchés publics.

Conclusion :

En conclusion la Commission des finances rappelle qu'il s'agit d'une initiative et d'un crédit d'étude, et qu'ils ne sont pas encore chiffrés, ou que les chiffres devront être actualisés et réévalués. A ce stade elle n'a pas de recommandations à faire au niveau financier. Le seul impact financier à court terme est celui de CHF CHF 585'000.- demandé pour le crédit d'étude du nouveau projet de la Municipalité et la Commission des finances l'approuve. Les vrais enjeux financiers apparaîtront suite aux choix effectués tant par le Conseil communal que la Municipalité ou par le peuple en votation populaire. La Commission des finances ne manquera pas alors de se prononcer sur ce futur préavis.

Sophie Mayor, Présidente et rapportrice



Yverdon-les-Bains, le 23 septembre 2024