

## P R E A V I S No 62-2008

Crédit d'ouvrage pour la création du parking public souterrain de la place du Marché

---

Renens, le 29 septembre 2008/MHo

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis s'inscrit dans la continuité de celui adopté par le Conseil communal le 5 juillet 2007 relatif au plan de quartier P39 « Place du Marché ». Il a pour but de donner les moyens financiers nécessaires à la construction des places de parcs publiques devant se réaliser en sous-sol de la place du Marché.

### **Introduction**

La particularité du parking public de la place du Marché réside dans le fait que pour le futur usager il ne s'agira que d'un seul parking alors qu'il se situe sur deux terrains appartenant à deux propriétaires bien distincts, soit la Ville de Renens et la Coop. Lors de sa construction il n'y aura qu'un seul chantier et un seul maître d'œuvre. Ces deux propriétaires ont élaboré le projet en partenariat. Il s'agit maintenant d'obtenir les fonds nécessaires à la construction de la partie du parking incombant à la Commune.

Le plan de quartier a permis de définir le nombre de places utiles pour la population et nécessaire au bon fonctionnement des commerces tout en respectant les normes en vigueur. Il remplace en particulier l'actuel parking situé sur la place de la Savonnerie dont le terrain avait été mis à disposition gratuitement par la Coop. Une notice d'impact réalisée volontairement durant l'élaboration du plan de quartier avait montré que le projet était conforme aux normes OPair. Les dimensions de ce parking ont été envisagées dans le contexte de la proximité des transports publics et du renforcement futur de ceux-ci. Il est aussi prévu des places pour les deux-roues.

L'enquête pour le permis de construire a duré du 4 juin au 4 juillet 2008 et n'a suscité qu'une seule opposition de la part d'un voisin entendant préserver ses intérêts durant le chantier.

La construction du parking souterrain faisant partie intégrante du permis de construire, il est nécessaire que la Commune puisse maintenant et comme prévu se donner les moyens de financer sa part. Dès lors, la décision du Conseil communal permettra de donner au propriétaire, soit la Coop, le permis de construire et de commencer ainsi les travaux au début de l'année 2009.

Il s'agit aujourd'hui de construire ensemble cet ouvrage et demain de le gérer en commun.

## Historique

L'enquête menée en 2003 auprès de la population sur les points forts et les points faibles de notre cité, avait clairement fait ressortir le Centre comme priorité. Après toute une démarche participative, le Conseil communal a adopté le plan de quartier P39 « Place du Marché » le 4 octobre 2007. La décision du Conseil communal a été très largement confirmée lors du vote populaire du 24 février 2008.

Dans le préavis relatif au plan de quartier, un chapitre était consacré au stationnement. On y mentionnait le parking souterrain et le nombre de places projetées. Il était aussi mentionné la volonté de la Municipalité de privilégier le projet d'aménagement de la place, principalement son arborisation, par rapport au projet de parking souterrain.

En date du 26 juin 2008, le Conseil a alloué à la Municipalité un crédit pour l'étude des travaux de rénovation de la place du Marché, du square et des rues adjacentes. Ce préavis était le premier qui découlait de la mise en vigueur du plan de quartier « Place du Marché ».

Dernièrement, la Municipalité a déposé devant le Conseil communal un préavis relatif principalement aux animations et à l'information durant la période du chantier. Ce préavis intitulé « Plan de quartier Place du Marché – Renforcement des activités au centre-ville durant le chantier » montrait la volonté de maintenir durant toute la période du chantier un centre-ville attractif. Il était précisé qu'il s'agira de conserver les activités existantes, voire de les développer. La Municipalité s'est assignée aussi une mission d'information importante. Ce préavis devrait être adopté le 9 octobre 2008.

## 1. Contexte

### 1.1 Les projets du Centre

La réalisation du parking public de la place du Marché se développe en cohérence avec les différents projets dans le Centre :

- la réalisation d'un bâtiment de logements et de commerces sur la place, telle que prévue par le plan de quartier « Place du Marché »",
- la réalisation du square et les réaménagements et la modération des rues adjacentes,
- la rénovation de l'avenue du 14-Avril, avec sa mise à double-sens, rendue impérative par l'arrivée du tram,
- l'arrivée prévisible à moyen terme, dès 2016, d'un axe de transport lourd (tram), très probablement sur la rue de Lausanne,
- le projet de plan de quartier de la Savonnerie, qui comprendra la future Maison des cultures,
- le projet de rénovation de la gare, de réalisation d'une nouvelle passerelle au-dessus des voies ferrées et de requalification des espaces publics au nord et au sud de la gare, qui se poursuit par le travail du bureau lauréat du concours jugé à fin 2007.

Dans le cas du Centre, les pouvoirs publics comme les partenaires privés ont collaboré pour dessiner un projet multiple d'espaces publics et de construction privée. D'un côté, la place du Marché, mais aussi le square et les rues les reliant, démontrent la volonté de mise en valeur

de ces espaces de la part de la collectivité. De l'autre, un bâtiment aux fonctions, aux usages et aux aspects sociaux mixtes, intègre dans sa forme les intentions privées comme les demandes communales, qui font désormais partie de ce projet.

## **2. Projet de parking**

### **Plan de quartier/planification**

Lors de l'élaboration du plan de quartier P39 « Place du Marché », la partie du projet consacré au stationnement s'est développé selon les critères suivants : le remplacement d'une part des places publiques existantes sur le parking provisoire de la Savonnerie, sur terrain propriété de la Coop, le dimensionnement d'autre part des besoins pour les nouveaux commerces selon l'application strictes des normes en vigueur; il est apparu rapidement que la solution d'un parking unique était la meilleure, pour des raisons de rationalité du projet aussi bien que pour des raisons d'impact sur le centre-ville par la diminution des équipements nécessaires, présélections, rampes d'accès, etc.

Ainsi le plan de quartier voté par le Conseil communal le 4 octobre 2007 et approuvé par le Département cantonal le 17 décembre 2007 prévoit, outre un étage de parking de 90 places voitures et 45 deux-roues destiné exclusivement aux locataires de l'immeuble, un parking public souterrain d'une capacité maximale de 139 places, avec un accès voitures depuis la rue de la Savonnerie et des accès piétons depuis la place du Marché - par l'intérieur du nouveau bâtiment - et depuis la rue du Midi. Des places pour deux-roues, dont 90 pour vélos seront aménagées en surface, au moment des aménagements extérieurs.

### **Evolution du projet**

Dès les débuts du processus, la Municipalité a défini sa position très clairement : le projet d'aménagement de la place prime sur les possibilités d'utilisation du sous-sol. C'est pourquoi le concours pour la place a eu lieu si tôt dans l'élaboration générale, en automne 2006, et c'est pourquoi le crédit d'étude pour le développement de ce projet a été demandé en juin de cette année, avant la demande faite aujourd'hui.

Tenant compte de ces contraintes, en particulier celles liées à l'arborisation future de la place, mais aussi des impératifs issus de la structure du bâtiment, le projet mis à l'enquête ce printemps limite l'emprise du parking côté rue du Midi afin de laisser place à une rangée d'arbres en pleine terre. De plus, le maintien du saule implique un retrait du parking dans l'angle côté centre-Métropole. Il comporte finalement 128 places de stationnement, dont 52 sous la place du Marché et 76 sous le bâtiment lui-même, soit 11 de moins que le maximum autorisé par le plan de quartier.

La répartition des places est donc de 52 places, soit 40% pour la Commune et de 76 places, soit 60% pour Coop.

### **Réalisation**

Construire un équipement unique pour deux propriétaires implique certaines mesures pour assurer la cohérence de l'ensemble. En mai 2007, la Municipalité a décidé d'opter pour la solution d'intégrer au chantier général du bâtiment la partie du parking se trouvant sous la place, et pour le rachat de sa part au maître de l'ouvrage, Coop.

Depuis cette date, il a fallu attendre que le projet de construction se précise jusqu'au stade des soumissions, puis leur retour par les entreprises concernées, afin d'obtenir un coût précis pour cet ouvrage. Le coût de ce rachat, qui fait l'objet d'une demande de crédit globale, a été analysé par la Municipalité et les services concernés, qui ont encore recherché toutes les économies possibles.

### **3. Coûts**

#### **Répartition des coûts des travaux**

Si la définition du coût global des travaux pour le tout est aisée après la rentrée des soumissions, une répartition correcte entre les deux propriétaires l'est moins. En effet, si certains coûts peuvent être attribués avec certitude, certaines parties d'ouvrage sont utilisées en commun, mais sont localisées chez l'un des deux, d'autres se trouvent en limite de propriétés, enfin certaines installations de chantier sont nécessaires à l'ensemble.

La méthode retenue pour la définition des coûts est d'appliquer différentes clés de répartitions selon la nature de ces coûts. Ces clés sont les suivantes : les installations de chantier et les travaux préparatoires du parking sont pris en charge à 20% par la Commune et 80% par Coop, considérant l'ampleur de l'ensemble du chantier ; les équipements communs servant exclusivement au parking tels que la rampe d'accès véhicules au 1<sup>er</sup> sous-sol, à l'exclusion des fondations qui sont imputées au 2<sup>ème</sup> sous-sol, sont répartis en fonction du nombre de places localisées sur chaque terrain, soit 40% Commune et 60% Coop ; les équipements communs tant au parking qu'aux commerces sont attribués pour 1/3 à la Commune et 2/3 à Coop, soit 33% à charge de la Commune. Enfin, certains coûts sont attribués en plein à l'un ou à l'autre des propriétaires selon leur localisation.

Résumé :

- travaux préparatoires	20% à charge de la Commune
- éléments communs chez Coop (rampe d'accès)	40 %
- éléments communs en limite (accès piétons, ascenseurs)	33%
- construction sur propriété communale	100%

#### **Coûts des travaux**

Le coût de rachat de la part communale du parking est arrêté à Fr. 2'711'200.-- HT, soit un montant TTC de Fr. 2'917'250.--, auquel il faut ajouter une réserve fixée à Fr. 120'000.-- pour l'évacuation de matériaux pollués. Il est réparti pour les phases principales du chantier comme suit :

<b>RECAPITULATION</b>			
<b>CFC 0</b>	<b>TERRAIN</b>	<b>0</b>	
<b>CFC 1</b>	<b>TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	<b>866'000</b>	
<b>CFC 2</b>	<b>GROS-OEUVRE</b>	<b>1'804'200</b>	
<b>CFC 3</b>	<b>EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION</b>	<b>32'000</b>	
<b>CFC 4</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	<b>0</b>	
<b>CFC 5</b>	<b>FRAIS SECONDAIRES ET DIVERS</b>	<b>9'000</b>	
<b>COÛT TOTAL GENERAL</b>		<b>HORS TAXE</b>	<b>2'711'200</b>
	<b>TVA 7,6%</b>		<b>206'050</b>
<b>COÛT TOTAL GENERAL</b>		<b>TTC</b>	<b>2'917'250</b>

**Evacuation matériaux pollués en décharge contrôlée (Estimation) 120'000**

Le coût total arrondi, taxes et dépollution comprises, revient à Fr. 3'040'000.--.

C'est avec satisfaction que nous pouvons relever que certains frais seront pris en charge par la Coop. En effet, les prix donnés par l'entreprise générale seront majorés de 4 %. Concernant le parking, c'est la Coop qui assumera ce montant, soit environ Fr. 120'000.--.

De plus, il a été trouvé une solution en ce qui concerne les WC publics qui seront d'un usage commun entre le parking et le magasin et seront aussi accessibles de l'extérieur. Ils seront réalisés aux frais de la Coop.

De notre côté, nous avons abandonné l'usage d'un local de 100 m2 qui était prévu dans la convention signée en 2006 et pour lequel de toute manière on nous aurait demandé une location.

Le coût du parking ramené à la place est de Fr. 58'000.-- (dans une situation simple, sans contraintes particulières, le coût est d'environ Fr. 35'000.-- par place de parc). Ce montant est relativement élevé. Il s'explique néanmoins pour les raisons suivantes, toutes liées à l'environnement urbain du projet :

- le chantier est entouré de bâtiments existants, qu'il s'agit de protéger ; la place à disposition nécessite de consolider les bords de fouille par des palplanches au lieu de pouvoir travailler par talutage, en clair de limiter l'emprise du trou au maximum;
- situé au centre-ville, le sous-sol de la place du Marché est sillonné par tout un ensemble de réseaux (eau, gaz, électricité, canalisations) qu'il faut dévier ou remplacer avant de pouvoir même commencer les travaux;
- les dimensions mêmes de la place du Marché et les contraintes de sa rénovation d'une part, la géométrie du projet dans son ensemble d'autre part, empêchent la réalisation d'un parking le plus rationnel possible, où le rapport entre les voies de circulation et les places elles-mêmes serait optimisé.

Comme cela a été dit précédemment, la Municipalité a voulu privilégier l'arborisation en surface et de ce fait le nombre de places a dû être diminué et ceci influence aussi le coût.

Finalement, si l'on considère l'ensemble des paramètres décrits ci-dessus, le prix de construction des places de parc est acceptable.

## **Gestion**

Les démarches sont en cours avec la Coop concernant la gestion du parking qui se fera en commun. Sous réserve de décisions définitives, le parking sera payant et ouvert 7j/7j, accessible par une barrière d'ouverture. Les conditions seront les mêmes pour toutes les places de parc.

Normalement, les frais de nettoyage, de contrôle et autres seront portés au budget de fonctionnement et il en sera de même pour les recettes.

Concernant les recettes, elles sont difficilement quantifiables. Selon certaines informations elles pourraient se situer dans une fourchette allant de Fr. 5.-- à Fr. 10.-- par place de parc et par jour. Ceci nous permet d'évaluer des recettes de fonctionnement pour la Commune. En prenant le minimum de Fr. 5.--, multiplié par 300 jours ouvrables et multiplié par 52 places, cela représente au minimum une recette annuelle de Fr. 78'000.--.

D'ici l'envoi du présent préavis au Conseil, une rencontre avec un responsable de la Coop chargé de la gestion des parkings aura eu lieu avec notre urbaniste. Des renseignements complémentaires à ce qui précède pourront donc être donnés soit à la Commission ou au Conseil.

## **4. Eléments financiers**

### **Financement**

Le total des coûts comme mentionné précédemment se monte à Fr. 3'040'000.--. La Municipalité a décidé d'utiliser le fonds de réserve « Parkings publics », compte No 9282.07 qui se monte à Fr. 349'000.--. Ce fonds a été alimenté durant de nombreuses années par des propriétaires ne pouvant créer eux-mêmes des places de parc, ce fonds étant destiné à la construction de places de stationnement publiques, selon l'article 141 quinquies du Règlement du plan d'extension (RPE) adopté le 23 septembre 1988. Dès lors, la charge nette se monte à Fr. 2'691'000.-- (Fr. 3'040'000.-- - Fr. 349'000.--).

## **Coût du capital**

Le coût de fonctionnement relatif au coût du capital s'élève à Fr. 143'500.-- et se compose de l'amortissement moyen de Fr. 89'700.-- (Fr. 2'691'000.-- : 30 ans) et de l'intérêt moyen de Fr. 53'800.-- (Fr. 2'691'000.-- divisés par deux et multipliés par un taux moyen de 4 %). Les autres coûts demeurent, à ce stade préliminaires, réservés.

## **Coûts de fonctionnement**

Comme mentionné ci-dessus, les charges et les revenus seront portés dans les budgets de fonctionnement futurs.

## **Plan des investissements**

Dans le cadre des préavis à venir, il faut rappeler les montants relatifs à l'aménagement du Centre qui figurait au plan des investissements, soit :

- Place du Marché et parking : Fr. 4'200'000.-- entre 2007 et 2009 (cpte 3721.5010.179);
- Réaménagement des rues adjacentes : Fr. 1'750'000.-- entre 2008 et 2010 (cpte 3711.5010.175).

A ce jour, les coûts cumulés du parking, soit Fr. 3'040'000.-- selon l'accord avec Coop sur la base de soumissions rentrées et les coûts estimés pour le réaménagement de la place, soit Fr. 1'350'000.-- tel que devisé dans le préavis No 48-2008 voté en juin, se montent à Fr. 4'390'000.--.

Le réaménagement des rues du centre est lui devisé à Fr. 2'350'000.-- au stade de l'avant-projet alors que le montant prévu au plan des investissements est de Fr. 1'750'000.--. La création du square de la Savonnerie, ainsi que le futur mail sur le 14-Avril, sont les raisons principales de cette augmentation, qui est d'ailleurs compensée par la contribution de Coop aux travaux du centre, soit Fr. 700'000.--.

Rappelons dans ce projet l'apport de près de Fr. 2'000'000.-- (Fr. 1'998'100.--) dus aux échanges de terrain entre la Coop et la Commune – 1'737 m<sup>2</sup> cédés par la Commune et 200 m<sup>2</sup> par Coop –. Par ailleurs le fonds de réserve « Parkings publics » comptabilisé dans le compte No 9282.07 de Fr. 349'000.-- existant depuis 1982 viendra en déduction du montant des travaux du parking.

## **Conclusion**

Le projet de parking commun entre la Coop et la Commune est conforme aux études menées. Le présent préavis va dans la suite logique du plan de quartier P39 « Place du Marché ». S'il est nécessaire de maintenir et de créer des espaces verts au centre-ville et de diminuer l'emprise de la voiture, il est aussi indispensable, en complément des transports publics et de la mobilité douce, de prévoir un certain nombre de places de parc au centre-ville. Cela participe à ce que l'on s'arrête ou reste à Renens plutôt que de se rendre dans des centres commerciaux périphériques.

Il s'agit, il est vrai d'une charge financière importante mais nécessaire et qui représente une contribution publique à l'attractivité de notre centre-ville et à ses activités socioculturelles et commerciales. Le projet est fortement lié aux décisions déjà prises et il fait partie du permis de construire qui doit être donné à la Coop.

En fonction de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil d'adopter les conclusions du présent préavis. Cette décision permettra de délivrer le permis de construire et les travaux prévus pourront ainsi commencer au début de l'année prochaine.

---



## C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 62-2008 de la Municipalité du 29 septembre 2008,

Oui le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

**ACCORDE** à la Municipalité un crédit d'ouvrage pour la création du parking public souterrain de la Place du Marché d'un montant de Fr. 2'691'000.-- (Fr. 3'040'000.-- - Fr. 349'000.--), déduction faite du fonds de réserve « Parkings publics ».

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire et couverte, si nécessaire, ultérieurement par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Cet investissement sera comptabilisé dans le compte No 3721.5010.179 – Renens-Centre – place du marché et parking P39.

Cette dépense sera amortie, selon l'art. 17 *b* du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour : 1<sup>er</sup> janvier 1990) sur la comptabilité des communes, en 30 ans.

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 septembre 2008.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (LS)

Jean-Daniel Leyvraz

Annexe : 2 plans

Municipaux concernés : Mme Tinetta Maystre  
M. Jean-François Clément