
MUNICIPALITE

Préavis No 62–2008 – Crédit d'ouvrage pour la création du parking public souterrain de la place du Marché

Coûts d'exploitation et autres compléments d'information

Renens, le 19 novembre 2008

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Lors de la séance du Conseil communal du 6 novembre, il a été décidé le renvoi du débat et du vote sur ce préavis. La Commission des finances a demandé des compléments d'information, en particulier sur les incidences financières et les coûts d'exploitation du parking. Cette position a été reprise aussi par des membres du Conseil communal.

Ce complément d'information est destiné à la Commission des finances, à la Commission ad hoc chargée de traiter le préavis et au Conseil communal lui-même.

En guise d'introduction encore, il faut rappeler les principales étapes qui ont amené au dépôt du présent préavis : la Convention conclue entre la Municipalité et la Coop en juin 2006 ("*Coop et la Commune construisent ensemble un parking souterrain*"). Cette intention a été confirmée par l'adoption du plan de quartier P39 par le Conseil communal le 4 octobre 2007, puis par la population le 24 février 2008. Le plan des investissements communal de 2007 qui comprend déjà cet investissement de Fr. 4'200'000.-- associant la construction de la part communale du parking et la rénovation de la place du Marché.

1. Rappel du cadre de partenariat entre la Commune et Coop

"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".

Cet extrait du préavis No 62 résume le cadre particulier dans lequel la Commune a travaillé, soit celui d'un partenariat public-privé.

La construction en commun d'un parking public avec un seul accès permet aux deux partenaires de partager les coûts en n'ayant qu'un seul chantier. Chacun d'eux reste

toutefois propriétaire de la partie du parking située sur et sous la parcelle dont il est propriétaire. Par le vote de ce crédit d'ouvrage, la Commune délègue à Coop la construction de sa part de parking qu'elle lui achète. Coop est maître d'ouvrage de l'ensemble du chantier – y compris la part la plus importante, celle du bâtiment et du parking privé de 90 places destiné aux habitants et employés de l'immeuble. La Commune fera partie de la commission de construction de l'immeuble et bien évidemment du parking en tant que propriétaire d'une partie de celui-ci.

Ce rappel précise que nous ne sommes pas dans le cadre d'un crédit d'investissement géré par la Commune uniquement, mais dans le cadre d'une collaboration avec un partenaire privé. Dans ce cadre, et pour répondre à la demande d'un conseiller communal, la situation de ce parking ne correspond pas à celle d'une PPE : celle-ci se constitue entre propriétaires multiples et différents situés sur une même parcelle, sur un terrain commun.

Nous sommes ici sur 2 parcelles différentes, appartenant à 2 propriétaires bien définis. Ceux-ci gèreront en commun leurs biens (pour nous, la place du Marché, tant en surface qu'en profondeur avec les 52 places de parc qui y seront construites) et les outils de cette gestion seront ceux d'une convention entre partenaires et de l'établissement de servitudes. La signature d'une convention pour la gestion du parking est de compétence municipale, mais le Conseil communal sera bien sûr tenu au courant de l'évolution des discussions.

2. Informations complémentaires par rapport à la demande de la Commission des finances

Dans son examen préalable déjà, la Commission des finances a demandé que la Commission ad hoc puisse disposer des coûts d'exploitation. L'information donnée dans le préavis était effectivement partielle et sur le fond, la demande de la commission était légitime, au vu de l'art. 102 du règlement du Conseil communal qui précise que *"tout investissement fait l'objet d'un préavis indiquant son but, le montant du crédit, le mode de financement, la durée d'amortissement et les charges d'exploitation qu'il entraîne."*

Au moment de la rédaction du préavis, la Coop n'était pas consciente des délais et des renseignements nécessaires à la Municipalité pour obtenir l'aval du législatif. Dans les faits, la Coop étudie, depuis l'été, les différentes offres d'entreprises générales qu'elle avait demandées. Au sujet de la construction du parking, nous n'avons reçu les renseignements nécessaires qu'après les vacances. Les chiffres amenés par Coop ont permis à nos services de contrôler les montants et de valider la répartition financière concernant nos places de parc.

Par ailleurs, les travaux ne peuvent débuter sur la place du Marché tant que le cadre dans lequel ils ont lieu sur notre propriété n'est pas fixé, ce qui sera le cas une fois le préavis adopté.

Entre ces deux légitimes exigences, permettre le début des travaux au plus tôt selon le calendrier prévu sur la base de décisions solides et présenter des coûts d'exploitation plus précis, la Municipalité avait choisi la voie du pragmatisme.

Au vu de la demande répétée de la Commission des finances et des questions posées dans les groupes et au Conseil communal, le renvoi du débat nous permet aujourd'hui de préciser

les choses, ceci d'autant plus qu'entre temps les négociations avec Coop ont avancé et permis de préciser les points suivants :

- Le futur parking public communal et commercial sera géré comme une seule et unique entité (contrairement au parking de 90 places au 2^{ème} sous-sol et situé sous le bâtiment, destiné uniquement aux locataires, construit, géré et entretenu par Coop).
- Ce parking devra être ouvert 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, conformément à son rôle de parking public à disposition des activités générales du centre (soir, week-end).
- L'exploitation et la maintenance du parking seront prises en charge par Coop, ce qui permet une synergie avec les fonctions effectuées pour le centre commercial et un coût plus bas.
- L'entreprise externe qui gèrera ces fonctions pour le parking public sera celle qui gèrera aussi le futur centre commercial. Un compte séparé concernera le parking public.
- Le parking devra être équipé de barrières, d'installation de comptage et de vidéo surveillance sur les lieux sensibles. Hors des heures d'ouverture des commerces, un système d'alarme centralisé permettra de régler les urgences. Ces frais entrent dans le coût initial des travaux du parking.
- La clé de répartition tant pour les charges d'exploitation et de maintenance que pour les recettes sera calculée en fonction du nombre de places de parc destinées au public appartenant à chacun, selon le quota 40% Commune/60% Coop (52 places Commune/76 Coop, soit un total de 128). Un décompte global sur les 128 places est proposé, sans décompte "géographique" de chaque place sur la propriété de l'un ou de l'autre. Ce décompte annuel se fera donc avec la même proportion de 40/60 sur l'ensemble des charges comme sur l'ensemble des revenus.

a) Charges d'exploitation

Au vu de ce qui précède, et selon les chiffres fournis par Coop dans son courrier du 13 novembre 2008, l'estimation des coûts d'entretien (gestion et maintenance) du futur parking public de 128 places est de Fr. 85'000.-- par année, dont le décompte est le suivant :

| | | |
|------------------------------------|-----|-----------------|
| Entretien des caisses et barrières | Fr. | 8'000.-- |
| Exploitation et maintenance | Fr. | 12'000.-- |
| Nettoyage | Fr. | 36'000.-- |
| Ventilation | Fr. | 15'000.-- |
| Entretien courant | Fr. | 10'000.-- |
| CO2-filtrage | Fr. | 1'000.-- |
| Sprinkler | Fr. | 1'000.-- |
| <u>Vidéo-surveillance</u> | Fr. | <u>2'000.--</u> |

Total : Fr. 85'000.—
=====

Aux charges d'exploitation, de Fr. 34'531.-- par an pour la part communale (85'000 / 128 x 52), il faut encore ajouter une provision pour l'entretien à long terme de la structure du parking, évaluée à Fr. 5'000.--.

La part annuelle à la charge de la Commune peut donc être estimée à Fr. 40'000.--, soit Fr. 2.10 par place et par jour.

b) Revenus du parking

Les discussions en cours entre les partenaires sur les tarifs ne vont pas vers une gratuité d'office, mais vers des tarifs progressifs, bas pour la première heure, s'élevant par la suite, permettant ainsi un accès facilité au centre et aux commerces, tout en empêchant aussi un usage "ventouse" des places de parc.

Sous réserve d'accord des partenaires, un tarif initial entre Fr. 0.50 et Fr. 1.-- pour la première heure peut être pris en compte pour les recettes, la progressivité dès la 2^{ème} heure n'intervenant pas dans le calcul.

Sur la base de ces tarifs, des hypothèses prudentes d'utilisation du parking (50% le jour et 20% la nuit) nous permettent d'évaluer une fourchette de recettes entre Fr. 4.20 et Fr. 8.40 par place et par jour.

Selon ce calcul, le minimum des recettes annuelles, comprises dans une fourchette de Fr. 79'700.-- à Fr. 159'400.--, correspondent donc au double des charges.

c) Coûts net d'exploitation

Comme le démontrent les points a) et b) ci-dessus, les revenus du parking devraient permettre de couvrir largement les charges d'exploitation. Ils ne couvriront par contre qu'une partie des coûts du capital calculés à Frs 143'500.- par année, ce qui est usuel dans ce type de projet qui doit être considéré comme un investissement public utile pour le centre de notre ville.

3. Autres précisions

Au vu des questions évoquées tant dans les groupes qu'au Conseil, divers éléments du préavis sont encore précisés ci-dessous.

a) De la définition de l'offre en stationnement à la réalisation

La notice d'impact accompagnant le projet de plan de quartier, élaborée par un bureau spécialisé définissait les besoins maximaux ainsi :

- 66 places pour Coop et les commerces
- 79 places publiques.

Le plan de quartier, approuvé par le Canton, a fixé le nombre de places pour l'ensemble du plan de quartier à 139. Sur ce maximum admissible, le projet d'enquête en prévoit 128, soit au prorata, 59 places pour Coop et 69 pour la Commune.

Cette répartition des places est théorique, et dans le projet de constructions, elles ont été réparties en fonction de la géométrie des parcelles : Coop assumera finalement la construction de 76 places et la Commune de 52 places. Ce mode de faire est bien sûr avantageux pour la Commune, qui ne paie ainsi pas les places théoriques auquel elle aurait droit, mais seulement celles situées sur sa propriété.

Il ne faut donc pas confondre propriété communale et usage public d'une place de parc : si le coût de la construction par place est en soi élevé avec plus de Fr. 50'000.-- par place, le coût d'une place publique, à double usage commercial et publique, est beaucoup plus bas si on tient compte du nombre de places totales à usage publique, soit 128 et non pas 52.

b) Politique générale de stationnement au centre-ville

Le débat en commission et au Conseil communal a fait apparaître des divergences d'appréciation entre ceux qui aimeraient un parking d'une contenance bien plus grande (100 places supplémentaires étaient mentionnées) et ceux qui envisageraient de renoncer à notre part du parking public.

Rappelons d'abord que le plan de quartier discuté et accepté tant au Conseil qu'en votation fixe clairement le nombre supérieur de places autorisées par le Canton, mais annonce dans le même temps un nombre de places publiques qui tient compte de la suppression de 79 places en surface et leur remplacement en sous-sol.

Ce remplacement permet un traitement urbanistique mettant en valeur les trois rues adjacentes à la place du Marché (Mèbre, Midi et Savonnerie) et leur transformation en zones de rencontre à 20 km/h ; mettre les voitures au sous-sol permet ainsi de laisser en surface une large place aux piétons et aux vélos. Environ 90 places de parcs pour vélos sont prévues dans le périmètre de la future place du Marché.

L'évolution des projets au centre-ville va dans le sens d'une politique de stationnement qui vise effectivement, pour reprendre les termes de Mme la Conseillère communale Bastienne Joerchel Anhorn, à limiter le trafic automobile en surface, à le réserver aux habitants et aux commerces, au détriment des pendulaires, à y étendre des zones de rencontre, et à étendre des zones de modération de la circulation et des aménagements urbains de qualité.

Tant la venue du tram à la gare que les évolutions à venir pour les rues du centre vont tendre à diminuer encore le stationnement voitures en surface au centre au profit des transports publics et des mobilités douces.

Dans cette évolution prévue et souhaitée, le parking de la place du Marché et ses 128 places publiques joue un rôle central. Sa dimension à la fois raisonnable et tenant compte des impératifs d'un accès également automobile au centre-ville en fait un élément clé de la future politique de stationnement au centre et va nous donner la marge de manœuvre nécessaire pour permettre cette évolution.

Enfin, les hypothèses de revenu du parking de la place du Marché discutées plus haut appellent une réflexion plus générale, aujourd'hui en cours, sur la politique tarifaire du stationnement dans le centre-ville. Les axes principaux de cette réflexion sont la coordination entre tous les partenaires propriétaires de places à usage public, soit la Ville, Coop et Migros ; une progression des coûts horaires pour éviter le stationnement de trop longue durée, une différenciation entre les places de surfaces et les places en sous-sol.

c) Que se passerait-il en cas de refus de la Commune de financer sa part de parking ?

Cette question est légitime, et il faut pouvoir y répondre sans « menaces », mais en tenant compte de la réalité.

- Le début des travaux serait retardé, en raison d'une mise à l'enquête complémentaire, nécessaire vu la modification du permis de construction demandé.
- Le projet ne serait probablement pas remis en cause en tant que tel, Coop pouvant vivre avec son propre quota de places.
- Il n'y aurait ainsi pas de parking public au centre-ville, mais un parking privé de centre commercial, qui ferme à la fermeture du commerce, le soir, le samedi dès 17h et le dimanche. Pour la Coop, cette gestion est plus simple et plus économe, mais pour la Commune, pour ses activités culturelles, pour les restaurants et la vie du centre, cette solution est défavorable et n'est pas celle retenue dans le plan de quartier approuvé largement par le corps électoral en février 2008.
- La sortie piétonne sur la rue du Midi serait supprimée. Coop pourrait également remettre en question l'autre sortie piétonne à l'interface magasin – place si le parking devenait entièrement le sien.
- Les Fr. 700'000.-- versés à la Commune par Coop comme participation à la rénovation de la place du Marché pourraient être remis en cause si celle-ci n'est plus que partiellement touchée par le chantier et ne sert plus pour la construction du parking.
- En cas d'abandon définitif de construction de parking au centre que représenterait un tel refus, la commune se verrait contrainte de rembourser aux propriétaires le fonds de réserve "Parkings publics" alimenté par ceux qui ne pouvaient créer eux-mêmes des places de parc (fonds qui se monte à Fr. 349'000.--) ou de chercher un nouveau projet qui réponde à ce fonds.
- La Commune perdrait toute marge de manœuvre pour un aménagement des rues au centre dans le sens de la modération du trafic et d'un aménagement urbain de qualité, incluant la venue du tram au centre-ville.

Avec les éléments supplémentaires apportés quant au budget d'exploitation, les précisions amenées sur la forme de partenariat avec Coop et les garanties quant à la politique du stationnement au centre-ville, la Municipalité espère que le Conseil communal dispose des éléments nécessaires pour se prononcer et que son approbation permettra de donner le feu vert aux travaux maintenant attendus par de larges milieux dans la population.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

M. HUGUENIN

(L.S.)

J.-D. LEYVRAZ