MUNICIPALITE

PREAVIS N° 20/2016
AU CONSEIL COMMUNAL

Demande d'un crédit d'étude de CHF 200'000.- pour le projet de construction d'un parking souterrain et l'aménagement de l'espace public à Entre-Deux-Villes

Séance de la commission

Date	Mercredi 25 mai 2016 à 19h00
Lieu	Hôtel de Ville, salle n°6

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis ..... p. 2
2. Historique du dossier ..... p 3
3. Politique de mobilité et espace public ..... p. 4
4. Formes de réalisation du parking (PPP) ..... p. 6
5. Rapport technique et étude préliminaire de rentabilité ..... p 8
6. Appel d'offres ..... p. 9
7. Résultat de l'appel d'offres ..... p. 14
8. Crédit d'étude ..... p. 14
9. Calendrier ..... p. 16
10. Aspects financiers ..... p. 16
11. Conclusions ..... p. 17

Vevey, le 28 avril 2016

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de TTC CHF 200'000.— pour finaliser l'étude du financement, de construction et d'exploitation d'un parking souterrain de 330 places et l'aménagement de l'espace public à Entre-Deux-Villes.

Le projet de parking souterrain à Entre-Deux-Villes s'inscrit dans le cadre du plan de mobilité et d'urbanisme intégré (PMU, 2011) de la Ville de Vevey dont l'un des volets définit un concept de stationnement. Ce concept soutient le report modal et autorise un réaménagement attractif des espaces publics ainsi que des interfaces de mobilité, tout en offrant une accessibilité suffisante aux commerces et fonctions centrales de la ville.

Le projet de parking d'Entre-Deux-Villes fait partie des mesures visant à favoriser la réduction du stationnement sur les espaces publics du centre-ville, notamment sur le quai Perdonnet et la place du Marché, en vue de leur réaménagement.

Il s'agira par ailleurs d'orienter les clients avec abonnements sur le parking d'Entre-Deux-Villes afin de réserver celui du Panorama, idéalement centré, aux clients de courte durée.

Suite à l'appel d'offres d'investisseur de 2015, la Municipalité souhaite étudier plus en détail le mode de réalisation de ce projet parallèlement à l'optimisation de l'offre établie par la société lauréate de l'appel d'offres. Le Conseil communal sera appelé dans un deuxième temps à se prononcer sur l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP), selon la variante de réalisation choisie, en vue de la construction du parking et de l'aménagement de l'espace public.

Le projet comprenant le parking, la modification du carrefour de la RC 780 et l'aménagement de l'espace public est estimé globalement à CHF 27,4 mios par la société de projet lauréate. Charge à cette société de financer, d'obtenir les autorisations, de réaliser l'ensemble des travaux et d'exploiter le parking souterrain.

Au vu des contraintes techniques très importantes du site et des conditions de financement fixées par la commune, l'étude préliminaire de rentabilité a démontré que pour rendre viable le projet, il était nécessaire de mettre en gestion le parking du Panorama auprès de la société de projet. Cette conséquence est un des facteurs influençant la Municipalité à confronter à la solution du partenariat public privé (PPP), celle de la création d'une société anonyme en mains de la Ville pour la construction du parking.

<u>Pourquoi un crédit d'étude ?</u>
En ce qui concerne l'offre retenue et en regard de nos objectifs, elle nécessite un travail d'adaptation tant technique, que financier et juridique de la part de nos mandataires. Cela doit s'effectuer avant la demande à votre Conseil d'autorisation d'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP) à la société de projet.

Par ce crédit d'étude nous passerons en quelque sorte d'un stade d'avant-projet à celui d'un projet définitif. Des séances de travail et négociations auront lieu avec la société de projet avant le dépôt du préavis de DDP prévu cet automne.

Les frais engagés par la Ville de Vevey à ce jour de CHF 345'557.—, ainsi que les frais à engager durant l'étude définitive et également lors de la réalisation du parking et de l'aménagement de l'espace public seront in fine à charge de la société de projet. Ils ont été intégrés dans les calculs de rentabilité. Ils seront remboursés à la Ville par la société de projet dès obtention du DDP et la rentrée en force du permis de construire. En cas d'échec de l'une ou l'autre de ces conditions, chacun supporte ses frais.

Le crédit d'étude servira d'autre part à développer la variante d'un financement par le biais d'une société anonyme. La commune confie la responsabilité du projet à cette société dont elle pourrait être l'unique actionnaire ou être accompagnée de partenaires. Le capital de la société sera limité à 100'000.—, le solde des capitaux nécessaires étant obtenu par des emprunts garantis par la Ville. Une augmentation du plafond de cautionnement égale au coût de construction du parking sera nécessaire.

2. HISTORIQUE DU DOSSIER

2.1 Aménagement de places de stationnement en 2001

En 2001, le Conseil communal accepte l'aménagement d'un parking de 40 places à Entre-Deux-Villes (préavis N° 28/2001). Ces travaux s'inscrivaient dans le schéma général d'aménagement présenté au Conseil communal dix ans plus tôt (rapport-préavis N° 4/91), en réponse à la motion de M. Alfred Studer « L'attractivité de ses quais, un atout majeur pour Vevey ». L'objectif de tranquillisation du quai Perdonnet passait déjà par le déplacement des places de stationnement.

2.2 Etude d'un parking automatique en silo dès 2009

Consécutivement aux résultats de l'étude auprès de la population concernant la Place du Marché, à la motion du 30 octobre 2007 de M. Stéphane Moillat «Motion pour un parking souterrain derrière la gare » et au refus par le Conseil communal du préavis N° 22/2008 « Demande de crédit pour la réalisation d'un concours de projets pour l'aménagement de la Place du Marché et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un parking souterrain de 280 places (+ 60 places en surface) à la Place du Marché », la Municipalité lance alors l'étude d'un plan de mobilité et d'urbanisme intégré (PMU) qui sera rendu public en avril 2011.

Parallèlement elle suit le travail mené à compte d'auteur par un groupement ingénieur et architecte pour un parking derrière la gare. La Municipalité identifie également plusieurs sites susceptibles d'accueillir un parking automatique en silo. Le site d'Entre-Deux-Villes est retenu et un compte d'attente de CHF 70'000.— (C 18/2009) est ouvert au bilan de la Ville pour confirmer la faisabilité technique de l'ouvrage. Ce montant couvrait les sondages in situ, les essais en laboratoire et l'établissement de l'étude géotechnique. Le rapport est livré en juin 2010.

Aucun parking automatique en silo souterrain n'existait en Suisse. La société Trevipark basée à Cesena en Italie fut approchée et proposa un avant-projet pour un parking de 108 places. Cette jauge était quasiment équivalente au total des places de stationnement du quai Perdonnet (55 places) et d'Entre-Deux-Villes (39 places).

Le coût de l'ouvrage était estimé à CHF 8,5 mios avec les aménagements de surface limités au périmètre d'emprise du silo, soit 500 m^2 ; le coût de la place de stationnement était de CHF 78'703.—/place. Le carrefour de la RC 780, considéré comme dangereux, n'était pas réaménagé.

Au vu des difficultés rencontrées pour le parking derrière la gare et compte tenu de la volonté de diminuer à terme le nombre de places de stationnement sur la Place du Marché, il devenait nécessaire d'étudier une augmentation de la capacité du parking d'Entre-Deux-Villes.

La Municipalité commanda à cet effet une étude de faisabilité (technique et financière) pour la construction d'un parking souterrain traditionnel. Compte tenu de sa capacité maximale à 120 places le projet de parking automatique en silo est abandonné.

3 POLITIQUE DE STATIONNEMENT ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

3.1.1 Politique de stationnement

Le projet de parking souterrain à Entre-Deux-Villes s'inscrit dans le cadre du plan de mobilité et d'urbanisme intégré (PMU, 2011) de la Ville de Vevey dont l'un des volets définit un concept de stationnement qui soutient le report modal et autorise un réaménagement attractif des espaces publics ainsi que des interfaces de mobilité, tout en offrant une accessibilité suffisante aux commerces et fonctions centrales de la ville (annexe 2).

Le projet participe à la réalisation de plusieurs objectifs tels que les objectifs N°1 – Vie urbaine, N°4 – Visiteurs.

Selon le document « les lignes directrices pour une politique de stationnement » de la Municipalité de décembre 2014, le projet de parking souterrain à Entre-Deux-Villes est implanté dans la première couronne, facilement accessible à pied, à vélo ou en transports publics.

3.1.2 Zone d'étude du parking et dimensionnement (annexe 4 à 6)

Afin d'évaluer la capacité du parking il fallait :

- mettre en évidence la zone d'influence sur l'offre de stationnement du projet de parking à Entre-Deux-Villes et la synthèse des suppressions de places de stationnement en lien avec le projet ;
- décrire des types d'usagers désirés dans le parking projeté, selon les objectifs de la politique de stationnement ;
- estimer le nombre de places de stationnement recommandé dans le futur parking d'Entre-Deux-Villes ;
- recommander les principes de gestion pour les parkings du Panorama et d'Entre-Deux-Villes.

La zone d'influence est délimitée au nord par les voies CFF, car les fortes pentes à franchir dans les quartiers situés au nord des voies réduisent l'attractivité du futur parking situé au bord du lac. Elle s'étend jusqu'à la place du Marché à l'ouest, en raison de la forte densité du centre-

ville de Vevey et de la qualité des cheminements piétonniers, et jusqu'au centre-ville de La Tour-de-Peilz, à l'est.

3.1.3 Gestion du parking

Selon la politique de stationnement de la Ville de Vevey (PMU), le futur parking d'Entre-Deux-Villes doit atteindre les deux objectifs de stationnement suivants :

- offrir une alternative aux places de courte-moyenne durée du centre-ville et de la place du Marché pour les visiteurs et clients qui souhaitent rester au centre-ville durant plus de deux heures, soit une offre de moyenne–longue durée;

- répondre aux besoins de stationnement des travailleurs pendulaires à proximité du centre-ville de Vevey;

- assurer une offre de stationnement pour les résidents de la Ville de Vevey. Les reports d'usagers potentiels du Panorama à Entre-Deux-Villes correspondent à cet objectif.

Dans ce but, il est recommandé que la gestion du parking d'Entre-Deux-Villes présente les caractéristiques suivantes :

- gestion payante favorisant le stationnement de longue durée par la vente d'abonnement (pour les pendulaires et les résidents) et le stationnement de moyenne durée par un tarif attractif jusqu'à une durée d'environ 4 heures, puis un tarif dissuasif pour les heures suivantes, afin de limiter le stationnement de trop longue durée (notamment les pendulaires journaliers hors abonnement) ;

- tarifs différenciés de jour et de nuit, voire même durant les week-ends ;

- possibilité d'acheter des abonnements du même type que ceux actuellement vendus dans le parking du Panorama.

La construction du parking permet de déplacer une partie des abonnés actuels du parking du Panorama, libérant ainsi l'équivalent d'environ 190 places de stationnement à proximité du centre-ville pour les clients et visiteurs des commerces (usagers de courte et moyenne durées). Cette nouvelle offre crée une opportunité de reports d'usagers actuellement stationnés sur des places situées en surface au centre-ville de Vevey. Des suppressions de places de stationnement sont par conséquent envisageables et augmenteront les surfaces d’espace public restitué à la population. Cette mesure constitue par ailleurs le meilleur moyen d'assurer le report des usagers vers la nouvelle offre.

Dans le but de correspondre au mieux à la politique de stationnement actuellement en vigueur dans l'agglomération Rivelac et à Vevey plus particulièrement, il est recommandé la mise en œuvre d'un tarif attractif jusqu'à 4 heures de stationnement et dissuasif pour les heures suivantes pour le parking d’Entre-Deux-Villes. Cette donnée a été introduite dans le cahier des charges de l’appel d’offres.

La construction d'un parking d'environ 300 places est recommandée.

3.2 Aménagement de l’espace public

Le rapport final du projet d’agglomération RiveLac du 22 décembre 2011 propose le réaménagement du carrefour d’Entre-Deux-Villes dans le but de redimensionner les voies de

circulation, d'aménager des conditions attractives à la mobilité douce, aux transports publics et d'améliorer les cheminements piétonniers (annexe 3).

Nous nous sommes aperçus qu'une intervention dans un lieu si proche du lac et à l'entrée est de la Ville demande réflexion tant sur l'aspect fonctionnel de la circulation qu'au niveau de la qualité paysagère du lieu.

La configuration actuelle du carrefour date des années 1980. Le besoin de circulation du trafic automobile a induit la fragmentation de l'espace et manque d'attractivité urbaine autour du carrefour malgré sa situation stratégique.

Les enjeux urbains et paysagers nécessitent un réaménagement complet du site. Le projet de partenariat public-privé (PPP) du parking est une opportunité de repenser l'espace et de réorganiser les flux en surface.

La partie de surface et la partie souterraine doivent être réfléchies et réalisées dans un esprit d'ensemble. Le tracé viaire, la forme et la position des éléments architecturaux, l'aménagement au bord du lac en relation avec les berges sont des éléments cruciaux pour ce site d'une surface de 6'000 m^2, soit 1,5 fois la Place Robin.

Un avant-projet d'aménagement a été établi pour cadrer les propositions des candidats lors de l'appel d'offres. Ce travail doit se poursuivre jusqu'au dépôt de la demande d'octroi du droit de superficie au Conseil communal. La société de projet adjudicatrice réalisera le projet d'aménagements sous le contrôle de la Ville de Vevey.

4. FORMES DE REALISATION DU PARKING

4.1 Recherches de solutions de financement

La Municipalité a étudié principalement trois pistes de financement pour la réalisation de ce projet :

4.1.1 Classique : elle conduit à un financement par la commune, via l'emprunt, qui supporte les risques d'obtention des autorisations, de la construction et de l'exploitation. L'investissement brut de 27,4 mios nécessiterait l'augmentation du plafond d'endettement et un renforcement du personnel communal (étude, réalisation et exploitation).

4.1.2 Société anonyme : la commune confie la responsabilité du projet à une société anonyme à créer et dont elle pourrait être l'unique actionnaire ou être accompagnée de partenaires. Le capital de la société sera limité à 100'000 francs, le solde des capitaux nécessaires étant obtenu par des emprunts garantis par la Ville.

4.1.3 PPP : le financement, la conception, la réalisation, et l'exploitation sont confiés à une entreprise. L'exploitation du parking du Panorama lui est cédée. Les risques sont alors assumés par celle-ci.

Dans son programme de législature la Municipalité a annoncé la recherche de nouvelles possibilités de financement (PPP, leasing, cofinancement, participation de tiers). Afin d'obtenir des réponses dites du marché, la Municipalité a décidé de lancer un appel d'offres d'investisseurs en 2015. Cela a permis de tester et vérifier ses projections sur la base des hypothèses retenues en terme technique, financier et juridique.

4.2 Partenariat public privé (PPP)

Dans le cadre d'un partenariat public privé, l'investisseur aurait la charge d'étudier et de réaliser le parking, puis de l'exploiter. Sur la base de l'étude préliminaire de rentabilité, pour rendre ce projet viable, on admet le principe de confier le parking existant du Panorama au même exploitant. Il s'agira dès lors d'orienter les clients avec abonnements sur le Parking d'Entre-Deux-Villes afin de réserver celui du Panorama, idéalement centré, aux clients utilisant plutôt le tarif horaire, ce dernier étant beaucoup plus intéressant économiquement. La capacité du nouveau parking sera de l'ordre de 300 places, réparties sur plusieurs niveaux, selon la proposition de l'investisseur retenu.

4.3 Les possibilités de procédure d'appel d'offres

Pour établir l'inventaire des principales possibilités de procédure, les activités de conceptions, de réalisation et d'exploitation peuvent être distinguées. Les principales caractéristiques de ces possibilités sont données ci-après.

La comparaison des possibilités de procédures dépend essentiellement des priorités du maître de l'ouvrage.

Pour le parking d'Entre-Deux-Villes, les hypothèses de base suivantes ont été admises comme base de comparaison :

- Un financement minimal par la commune.
- Un risque financier maîtrisé.
- Une bonne maitrise de l'aménagement du site.

Le tableau de comparaison peut alors être établi comme suit :

		conception des aménagements de surface	risques de réalisation	risques d'exploitation	financement	risques financiers
1	classique					
2	entreprise totale partielle					
3	entreprise totale					
4	PPP pour la réalisation					
5	PPP pour la réalisation et contrat pour l'exploitation					
6	concession					

C'est sur ces bases que la variante 6 a été choisie pour l'appel d'offres lancé en 2015.

4.3.1 Entreprise totale partielle

La conception et la réalisation du parking sont confiées à une entreprise totale pour un prix forfaitaire. Les risques de la construction sont assumés par l'entreprise. Les aménagements de

surface sont entièrement maîtrisés par la commune, sur la base du projet de parking de l'entreprise totale. Elle conduit à un financement par la commune qui supporte les risques d'exploitation.

4.3.2 Entreprise totale

La conception et la réalisation du parking et des aménagements de surface sont confiés à une entreprise totale pour un prix forfaitaire. Les risques de la construction sont assumés par l'entreprise, les aménagements de surface ne sont plus que partiellement maîtrisés par la commune. Elle conduit à un financement par la commune qui supporte les risques d'exploitation.

4.3.3 PPP pour la réalisation

La conception, la réalisation et le financement sont, dans ce cas, de la responsabilité de l'entreprise qui en assume les risques. Une redevance annuelle est alors payée par la commune pour couvrir les frais de construction et de financement. Les aménagements de surface ne sont que partiellement maîtrisés par la commune. La commune supporte les risques d'exploitation, notamment la différence, positive ou négative, entre la redevance et les péages.

4.3.4 PPP pour la réalisation et contrat pour l'exploitation

Les modalités de conception, construction et financement sont identiques à la variante précédente. Dans ce cas, l'exploitation est confiée à une société privée, soit :

- L'exploitant facture ses prestations à la commune. Cette dernière garde alors le risque de fréquentation.
- L'exploitant encaisse les péages et verse un loyer à la commune. Le risque de fréquentation est alors chez l'exploitant.

4.3.5 Concession

La conception, la réalisation, le financement et l'exploitation sont confiés à une entreprise. Les risques sont alors assumés par l'entreprise, tant pour la construction que pour la fréquentation du parking. Les aménagements de surface sont partiellement maitrisés par la commune, sur la base du projet élaboré par la commune.

La commune, dans ce cas, met à disposition le terrain pour une durée déterminée et le processus de conception, de construction et d'exploitation relève d'une construction privée. Cette variante peut être réalisée soit par une société de projet en mains entièrement privée ou une société anonyme, tout ou partie en mains de la commune.

5. RAPPORT TECHNIQUE ET ETUDE PRELIMINAIRE DE RENTABILITE

5.1 Rapport technique

La réalisation est très contraignante de par l'environnement construit et urbain, la présence du lac, la rivière enterrée l'Oyonne, le Platane N°1704 à conserver et la limite du territoire communal.

Le concept global des aménagements de surface impose une refonte globale du carrefour. Il comprend le réaménagement du site en surface qui devient un espace public libre de circulation

et comprend également les raccordements sur la rue d'Entre-Deux-Villes, l'avenue du Clos d'Aubonne et les rues des Chenevières et d'Italie.

Compte tenu des fortes contraintes par la présence dense des réseaux souterrains, la nappe phréatique et la forme du périmètre à disposition, le coût de construction sera élevé. Il a été évalué à CHF 20,5 mios ; il ne comprenait pas la totalité des aménagements de surface, les honoraires et frais du maître de l'ouvrage.

5.2 Etude préliminaire de rentabilité

L'étude préliminaire de rentabilité s'est basée d'une part sur des caractéristiques techniques d'un parking de 300 places d'un coût de CHF 20,5 mios et d'autre part, sur une estimation des charges d'exploitation, de renouvellement et financière ainsi qu'une approche de fréquentation en regard des chiffres du parking du Panorama.

Il a été constaté que le parking d'Entre-Deux-Villes n'est pas rentable en tant qu'ouvrage isolé. C'est pourquoi, il est envisagé de joindre au projet, l'exploitation du parking du Panorama pour atteindre un seuil de rentabilité et intéresser ainsi les investisseurs potentiels. La mise à disposition du parking du Panorama permet d'envisager des redevances.

L'exploitation du parking du Panorama par la Ville de Vevey date du 1er janvier 1995 et sa gestion est assurée par l'association des communes de Sécurité Riviera (office du stationnement), depuis le 15 janvier 2009, au travers d'un contrat de prestations signé entre la Municipalité et le comité de direction d'ASR. Le taux d'occupation moyen pour la totalité du parking s'élève à 65% sur l'ensemble de la journée. Le parking rapporte en moyenne annuellement un montant net de CHF 600'000.—, mais il faut préciser que nous n'avons aucune charge financière d'investissement sur cet objet. Par ailleurs, des travaux de mise à niveaux des installations techniques, de réfection des dalles et réalisation d'un équipement de gestion d'occupation des places sont à envisager et sont estimés à CHF 1'000'000.—.

Lors de la reprise de la gestion par la société de projet, des travaux d'adaptation et de rénovation seront à entreprendre. Ils sont évalués à CHF 1'000'000.—:

Ces études ont servi de première base pour l'établissement de l'appel d'offres.

6. APPEL D'OFFRES

6.1 Bases du PPP

Nous présentons ci-dessous les bases essentielles envisagées pour le partenariat public privé.

La Commune :

- Met à disposition le terrain pour la création du parking au moyen d'un droit de superficie.
- Est prête à confier, au même investisseur, l'exploitation du nouveau parking d'Entre-Deux-Villes, mais aussi celui du Panorama pour rendre l'entier de l'opération viable.
- Avance les frais nécessaires jusqu'à la demande d'octroi du DDP auprès du Conseil communal.
- Dans la mesure du possible, ne souhaite pas réaliser d'investissement financier dans cette opération (création du parking, modification du carrefour et de la route

cantonale et réaménagement du site), l'entier des coûts étant supporté par l'investisseur.

L'investisseur :

- Etudie et réalise l'opération (création du parking, modification du carrefour et de la route cantonale et réaménagement de la place), selon un calendrier prédéfini.
- Supporte l'entier des coûts de l'opération.
- Pour des raisons de rentabilité, prend en charge l'exploitation du futur parking d'Entre-Deux-Villes, mais aussi celui existant du Panorama.
- Accepte les conditions d'exploitation de la commune, notamment en qui concerne la politique de tarification et de stationnement.

Dans le développement de ce projet, il est attendu un niveau élevé de la qualité, ceci dans plusieurs domaines :

- un aménagement paysager attrayant qui définisse et mette en valeur l'accès Est de la Ville ;
- un projet d'architecture qui assure une cohérence de l'ensemble ;
- un investisseur à même de garantir l'étude et la réalisation des projets ainsi que l'exploitation des parkings ;
- une offre d'investisseur qui soit économiquement la plus avantageuse, ce qui implique aussi la prise en compte du critère de qualité.

Pour s'assurer d'une qualité de projet uniforme tout au long du processus, les mandataires de la commune poursuivront leur travail pendant la phase de réalisation. Les honoraires seront à charge de la société de projet.

6.2 Conditions cadres du projet

Les conditions cadres ont été établies après consultation du service cantonal des routes, communaux et de la commune de La Tour-de-Peilz. D'autres consultations élargies sont envisagées lors du développement du projet définitif.

6.2.1 Aire d'implantation du parking

L'aire d'implantation du parking a été définie avec la plus grande marge possible en fonction des contraintes suivantes :

- Respect d'une distance minimale par rapport à l'Oyonne.
- Maintien de l'arbre N° 1704 (platane classé de 28 mètres de haut).
- Abattage et plantation au même endroit des arbres N° 1446 à 1450 (cinq platanes, non classés, dont la hauteur est de l'ordre de 6 à 7 mètres).
- Pas d'emprise sur le domaine privé.
- L'aire d'implantation du parking figure sur le plan de situation joint en annexe.

6.2.3 Réaménagement du carrefour et de la route cantonale

L'avant-projet du parking démontre qu'il est absolument nécessaire de modifier la géométrie du carrefour actuel et le tracé de la route cantonale pour pouvoir implanter les trémies d'accès et concevoir un parking d'une capacité d'environ 300 places.

Le principe adopté pour les études consiste à redimensionner les deux voies de circulations de la route cantonale en les décalant vers le Nord-Est de la zone et de maintenir le carrefour giratoire, mais avec une nouvelle géométrie respectant les normes actuelles. Ce principe a d'ores et déjà été validé par le service cantonal des routes.

Il est à signaler que le réaménagement de la route cantonale va au-delà de la limite communale et concerne donc aussi la commune de La Tour-de-Peilz. Le périmètre du projet s'étend jusqu'au croisement de la route cantonale avec l'avenue des Alpes. Ce projet figure déjà au plan des investissements de la commune de La Tour-de-Peilz et il est, dès lors, tout à fait envisageable de réaliser une opération commune et coordonnée.

6.2.4 Arrêts de bus

Les arrêts de bus actuels seront, bien entendu, maintenus, mais déplacés en fonction du nouvel aménagement. Les VMCV ont été consultés. Trois places de parc pour les cars sont prévues dans le cadre du projet Enjoy Vevey.

6.2.5 Implantation des superstructures du parking

Comme tout parking enterré, celui-ci comporte également des superstructures qui auront un impact sur la qualité spatiale du site. L'idée étant de rendre le centre du site le plus libre possible. Il en va de même pour les édicules abritant les accès piétons (escaliers et ascenseurs). Les éléments techniques, telle que la ventilation mécanique du parking, devront aussi être intégrés à l'ensemble avec cohérence.

6.2.6 Maintien de la circulation pendant les travaux

Le développement du projet prend en compte le maintien de la circulation dans cette zone pendant les travaux. D'une manière générale, les conditions de circulations vont évidemment se dégrader par rapport à la situation actuelle, mais à des degrés différents selon la période du chantier. Le sommet des perturbations devrait être atteint lors des travaux de déviation des réseaux, de la construction des parois moulées pour réaliser l'enceinte de fouille.

6.2.7 Nombre de places du parking

Le nombre de places de parc envisagé est de l'ordre de 300 places. Cette capacité est aussi justifiée pour assurer un bon niveau de rentabilité des travaux spéciaux (parking en dessous du niveau du lac), il est avantageux d'augmenter le nombre de places de parc. Il en va de même en ce qui concerne les coûts fixes, tels que les déviations des réseaux et le réaménagement du site.

6.2.8 Politique de stationnement

L'attractivité du parking est dépendante, en grande partie, des possibilités de parcage offertes en surface, dans un environnement proche. C'est pourquoi, la construction de ce parking implique la suppression de 95 places de parc existantes en surface, dont 40 situées à l'emplacement même du futur parking souterrain, et 34 sur la partie Est du quai Perdonnet, et 21 sur la partie ouest.

6.2.9 Mise en commun de l'exploitation avec le parking du Panorama

Il est envisagé de joindre au projet, l'exploitation du parking existant du Panorama pour élever le niveau de rentabilité de l'opération et intéresser ainsi les investisseurs potentiels. La mise à disposition du parking du Panorama à la société de projet est prévue 3 mois avant la mise en service du parking d'Entre-Deux-Villes. Les travaux de mise à niveau du parking du Panorama doivent être terminés au maximum 12 mois après la mise en service du parking d'Entre-Deux-Villes. Ils sont évalués à CHF 1'000'000.—.

6.3 Droit de superficie

La durée du droit de superficie est de 40 ans, à compter de la signature du contrat. Le droit de superficie est géré par un contrat dont le projet sera établi par un notaire mandaté par la Ville de Vevey.

6.4 Conditions de retour

A la fin de l'exploitation et pour les deux parkings, une remise en état globale devra être entreprise. Une garantie de 5 ans devra être fournie pour les équipements d'exploitation et de sécurité de plus de 5 ans à la date de rétrocession.

Si le droit de superficie n'est pas prolongé, la Ville devient propriétaire du parking d'Entre-Deux-Villes sans paiement d'aucun prix et reprendra la gestion du parking du Panorama sans paiement d'aucun prix.

6.5 Appel d'offre

L'appel d'offres a pour objectif la désignation d'une société de projet comme partenaire de la Ville de Vevey titulaire du contrat portant sur :

1) **Parking d'Entre-deux-Villes**
   a. la conception ;
   b. la réalisation ;
   c. l'exploitation ;
   d. l'entretien, la maintenance et le renouvellement des équipements ;
   e. le financement de la construction et son amortissement.
2) **Parking du Panorama**
   a. la mise à niveau des équipements ;
   b. l'exploitation ;
   c. l'entretien, la maintenance et le renouvellement des équipements ;
   d. le financement des mises à niveaux et leur amortissement.
3) **Aménagement de surface**
   La conception, le financement, l'amortissement et la réalisation :
   a. des aménagements de surface ;
   b. de la modification du carrefour d'Entre-Deux-Villes, et création d'un nouveau giratoire.

6.6 Description de la procédure

La procédure de choix du partenaire est une procédure sur invitation. Elle n'est pas soumise aux lois sur les marchés publics. Sur la base des offres remises et des clarifications/négociations menées, la Ville désignera l'adjudicataire et procédera à la mise au point du contrat. Le contrat ne pourra être signé qu'après acceptation, par le Conseil Communal de Vevey, de l'octroi du droit de superficie et de la mise en gestion du parking du Panorama.

Les documents à remettre étaient constitués d'un mémoire financier, juridique et technique.

L'analyse financière s'est basée sur les documents remis dans le mémoire financier, notamment :

- le coût global des investissements ;
- l'analyse de la rentabilité calculée ;
- les montants alloués à l'entretien et au renouvellement des équipements d'exploitation et de sécurité ;
- la rente allouée à la Ville.

L’organisation de la société de projet est évaluée selon les documents remis dans le mémoire juridique, notamment :

- l'adéquation de l'organisation de la société avec les prestations demandées ;
- la clarté de l'organisation avec mention des membres, sous-traitants, liens hiérarchiques et décisionnels ;
- les liens juridiques entre les différents composants de la société de projet ;
- la capacité financière de la société de projet.

L’analyse technique est fondée sur les documents remis dans le mémoire technique et notamment sur les aspects suivants :

- qualité de la conception et de l'organisation du parking ;
- qualité globale et clarté des documents ;
- respect du cahier des charges techniques ;
- planning des études et de la réalisation ;
- prise en compte des contraintes de trafic et de son maintien ;
- solution novatrice et avantageuse du point de vue de la réalisation.

6.7 Mise à l'enquête

La société de projet lauréate est responsable, dans le cadre de ses études, de l'élaboration et du dépôt du dossier de mise à l'enquête publique du parking d'Entre-Deux-Villes, des aménagements de surface et des modifications de voirie. Elle est responsable de l'obtention du ou des permis de construire.

6.8 Redevance allouée à la Ville de Vevey

La redevance de la société de projet à la Ville est constituée de deux types de rentes :

- rente fixe liée au droit de superficie ;
- rente liée au bénéfice de la société de projet sur l'exploitation des deux parkings d'Entre-Deux-Villes et du Panorama.

6.9 Participation de la Ville de Vevey à la société de projet

La Ville de Vevey met à disposition de la société de projet le terrain via un droit de superficie. La Ville de Vevey cède la gestion et l'exploitation du parking du Panorama tout en restant propriétaire de l'immeuble. La Ville de Vevey n'entre pas dans le capital de la société de projet, mais a droit à un représentant au Conseil de direction de la société de projet, avec droit de lecture des comptes.

6.10 Rapports annuels

Durant la durée du contrat, la société de projet informera annuellement la Ville de Vevey sur la situation de la gestion des deux parkings et fournira notamment les informations suivantes :

- rapport sur la fréquentation des deux parkings, en fonction des jours de la semaine et des heures journalières ;
- rapport sur le type d'usagers : taux et types d'abonnement et fréquentation à l'heure, pendulaires avec origines ;

- les investissements annuels et plans d'investissement pour l'entretien et la maintenance de l'exploitation ;
- les comptes d'exploitation et le bilan à la fin de l'année comptable écoulée.

La Ville se réserve le droit de faire auditer les comptes par une fiduciaire agréé de son choix.

6.11 Informations en continu

La société de projet transmettra à la Ville en continu les informations sur la disponibilité instantanée des deux parkings, en vue d'une gestion et information généralisée sur la capacité en place de parc pour l'ensemble des parkings de la Ville de Vevey.

6.12 Garanties

Pour les parties d'ouvrages construites par la société de projet et remises à la Ville de Vevey pour entretien et exploitation, elles seront réalisées selon la norme SIA 118, avec délai de garantie contractuel. Il s'agit des aménagements de surface et de l'ensemble de la voirie nouvelle, y compris les réseaux souterrains déviés.

7. RESULTAT DE L'APPEL D'OFFRES

7.1 Lancement de l'appel d'offres

Les intentions de la commune ont été présentées à huit entreprises intéressées par le marché. L'appel d'offres a été lancé au printemps 2015 avec un délai de dépôt au 10 juillet.
Sur les huit entreprises rencontrées, seule une offre a été déposée dans le délai et la forme. Il s'agit du groupe Vinci Park, leader européen pour le stationnement.
Les fortes contraintes du site, les conditions fixées par la commune et la difficulté de trouver des sociétés d'exploitation de parking expliquent en partie le résultat de l'appel d'offres.

7.2 Offre Vinci Park

Vinci Park propose un parking circulaire avec une voie centrale pour la descente et la montée.

En résumé :
L'offre de Vinci Park est complète. Elle a été déposée dans la forme et le délai fixé.
Le coût global des investissements est de CHF 27'400'000.— TTC:

Travaux du parking d'Entre-deux-Villes	CHF	20'700'000.—
Aménagement du carrefour	CHF	2'000'000.—
Aménagements de surface	CHF	1'900'000.—
Travaux du parking du Panorama	CHF	800'000.—
Total HT	CHF	25'400'000.—
TVA 8%	CHF	2'000'000.—
Total TTC	CHF	27'400'000.—

La rente allouée à la Ville de Vevey est composée :

- d'une redevance de 3% du chiffre d'affaire réalisé par la société de projet ;
- d'une redevance de 40% au-dessus d'un seuil de chiffre d'affaire de CHF 3'000'000.— (seuil indexé de 2% annuellement) réalisé par la société de projet.

Selon les estimations, la **rente annuelle serait en moyenne de CHF 300'000. —.**

L'offre de VINCI peut être considérée comme bonne pour les critères d'organisation de la société de projet et de dossier technique avec une importante expérience pour ce type d'opération.

La matrice des risques doit encore être négociée avec VINCI. Il en ressort cependant trois principes importants :

- En cas de non obtention du permis de construire ou de charges importantes du permis de construire conduisant à un bouleversement de l'économie du projet, le contrat s'arrête et chaque partie supporte ses propre frais.
- Les charges consécutives à un changement de législation avant l'obtention du permis de construire pourraient conduire à une répartition entre la Ville de Vevey et VINCI.

L'offre de VINCI demandera encore plusieurs séances de mise au point, principalement en ce qui concerne l'aménagement de surface et les documents contractuels.

L'analyse de la rentabilité établie par VINCI confirme que le parking d'Entre-Deux-Villes n'est pas rentable seul et qu'il est nécessaire de joindre son exploitation à celle du parking du Panorama.

Selon les estimations de Vinci, le montant total versé à la Ville pendant la durée du contrat (40 ans) serait de 12 MCHF, soit CH 300'000.—/an.

La perte de CHF 300'000.—/an constatée par la mise en gestion du parking du Panorama (recettes annuelles moyennes de CHF 600'000.— auxquelles on enlève CHF 300'000. — de redevance) est considérée comme le prix à payer sur 40 ans pour devenir propriétaire du parking d'Entre-Deux-Villes. Son coût d'achat serait en quelque sorte de CHF 12 mios, soit CHF 36'000.—/pl. au lieu de CHF 81'000.—/pl calculé sur l'investissement initial de CHF 27 mios si on avait été le Maître de l'Ouvrage.

8. CREDIT D'ETUDE

8.1 Descriptif

Pour l'offre Vinci, l'objectif est d'accompagner le transfert de la maîtrise d'ouvrage de la commune à la société de projet lauréate, en lui imposant un projet suffisamment abouti, pour garantir la qualité escomptée (annexe 7 à 7.6)

Sur la base de l'offre remise et des clarifications/négociations menées, la commune procédera à la mise au point du contrat. Le projet de contrat figurera dans le préavis et ne pourra être signé qu'après acceptation, par le Conseil Communal de Vevey, d'une promesse de DDP et de la mise en gestion du parking du Panorama.

Si le projet se réalise, l'entier des frais de la Ville de Vevey sont remboursés par la société de projet lauréate. Si le projet est refusé par le Conseil communal ou la population ou que le permis de construire n'est pas définitivement obtenu, toutes les prestations à réaliser jusqu'à la signature du contrat resteront à la charge de la Ville de Vevey.

Le risque est donc d'engager maintenant des frais dont le remboursement n'est pas acquis tant que la promesse de DDP n'est pas acceptée par le Conseil communal, ou la population en cas de référendum, et que le permis de construire n'est pas entré en force toute procédure échue.

Pour la variante d'une société anonyme, le crédit d'étude servira à préparer le projet de statuts pour la construction et l'exploitation du parking d'Entre-Deux-Villes. Cette société à créer devrait avoir également la charge d'exploitation et d'entretien du parking du Panorama.

8.2 Devis

BAMO, comparatif de financement, promesse de DDP	CHF	44'000.—
Architecte, projet définitif	CHF	28'000.—
Architecte paysagiste, projet définitif	CHF	12'000.—
Ingénieur civil, réseau EC et structure	CHF	10'000.—
Géomètre	CHF	2'000.—
Ingénieur sécurité	CHF	2'000.—
Images de synthèse	CHF	6'000.—
Ingénieur électricité et éclairage	CHF	9'000.—
Conseiller juridique	CHF	14'000.—
Notaire	CHF	20'000.—
Communication et reproduction	CHF	3'000.—
Divers et arrondi	CHF	8'185.—
Sous-total	CHF	185'185.—
TVA 8%	CHF	14'815.—
Total TTC	**CHF**	**200'000.—**

9. CALENDRIER

Calendrier de l'offre Vinci Park :
Projet définitif 2016
Préavis d'octroi du DDP 2016
Demande d'autorisation..... 2017
Ouverture chantier..... 2018
Mise en service du parking..... 2019
Remise des aménagements de surface 2020

En cas de réalisation par le biais d'une société anonyme le calendrier est à prolonger au minimum d'une année. En mains de la commune, la société anonyme sera soumise aux marchés publics.

10. ASPECTS FINANCIERS

Plan des investissements

Les travaux de construction figurent au plan des investissements 2011-2016, réactualisé le 15 janvier 2015 sous le chapitre objets en cours N° 4007 « Construction parking Entre-Deux-Villes » pour un montant d'investissement de CHF 20'500'000.— entièrement financé par le

secteur privé. La présente demande de crédit n'y figure pas étant entendu que ces frais sont remboursés en cas de réalisation du parking.

Financement

Le financement du crédit d'étude sera assuré par la trésorerie courante.

Amortissement

Nous proposons d'amortir le crédit d'étude en une seule fois par le prélèvement d'un montant de CHF 200'000.— sur le compte de bilan n° 9282.05 « Fonds de réserve pour la création de places de stationnement », (disponible au 31.03.2016 de CHF 1'695'106.—)

11. CONCLUSIONS

La réalisation du parking souterrain à Entre-Deux-Villes est un équipement clé de mise en œuvre de la politique de stationnement faite en fonction des usagers et des secteurs de ville pour répondre aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Il permet l'aménagement paysager d'un site au bord du lac de 6'000 m2 pour la population, soit 1,5 fois la place Robin.

C'est enfin l'amorce de la suppression des places de stationnement en surface sur le quai Perdonnet et progressivement sur la Place du Marché, en vue de l'aménagement de ces espaces publics emblématiques.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis no 20/2016, du 21 avril 2016, concernant «Demande d'un crédit d'étude de CHF 200'000.— pour le projet de construction d'un parking souterrain et l'aménagement de l'espace public à Entre-Deux-Villes» ;

VU le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

d é c i d e

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 200'000.— pour finaliser l'étude de financement, construction et exploitation d'un parking souterrain de 330 places et l'aménagement de l'espace public à Entre-Deux-Villes;

2. De financer cette dépense par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépense d'investissement » ;

3. D'amortir cette dépense par un prélèvement d'un montant de CHF 200'000.—sur le compte de bilan n° 9282.05 « Fonds de réserve pour la création de places de stationnement » ;

4. D'accorder à la Municipalité, en cas de refus de la présente demande, un crédit de CHF 345'557.— pour apurer les frais engagés au cours de ces derniers exercices ;

5. D'amortir cette dépense, en cas de refus de la présente demande, par un prélèvement d'un montant de CHF 345'557.— sur le compte de bilan n° 9282.05 « Fonds de réserve pour la création de places de stationnement » .

Au nom de la Municipalité

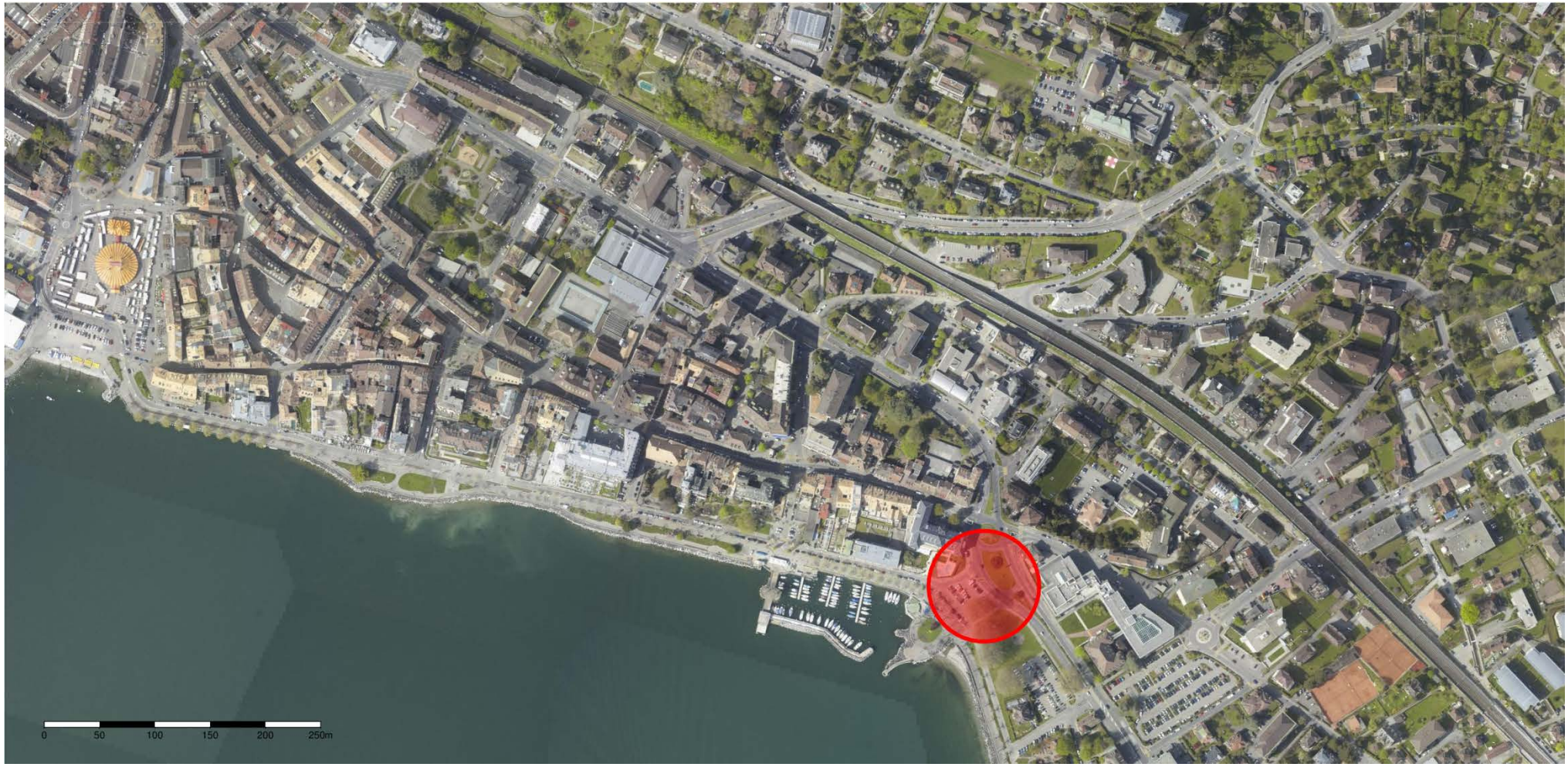
le Syndic	le Secrétaire
Laurent Ballif	Grégoire Halter

Municipaux-délégués : M. Laurent Ballif, syndic, municipal de la Direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable.
Mme Elina Leimgruber, municipale de la Direction de l'architecture et des infrastructures et de la Direction de l'éducation, de la jeunesse et des sports.

Annexes :
1 : Plan de situation
2 : PMU – Politique de stationnement recommandée
3 : Projet d'agglomération Rivelac
4 : Zone d'étude
5 : Offre actuelle
6 : Reports d'usagers
7 : Avant-projet d'aménagement

Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

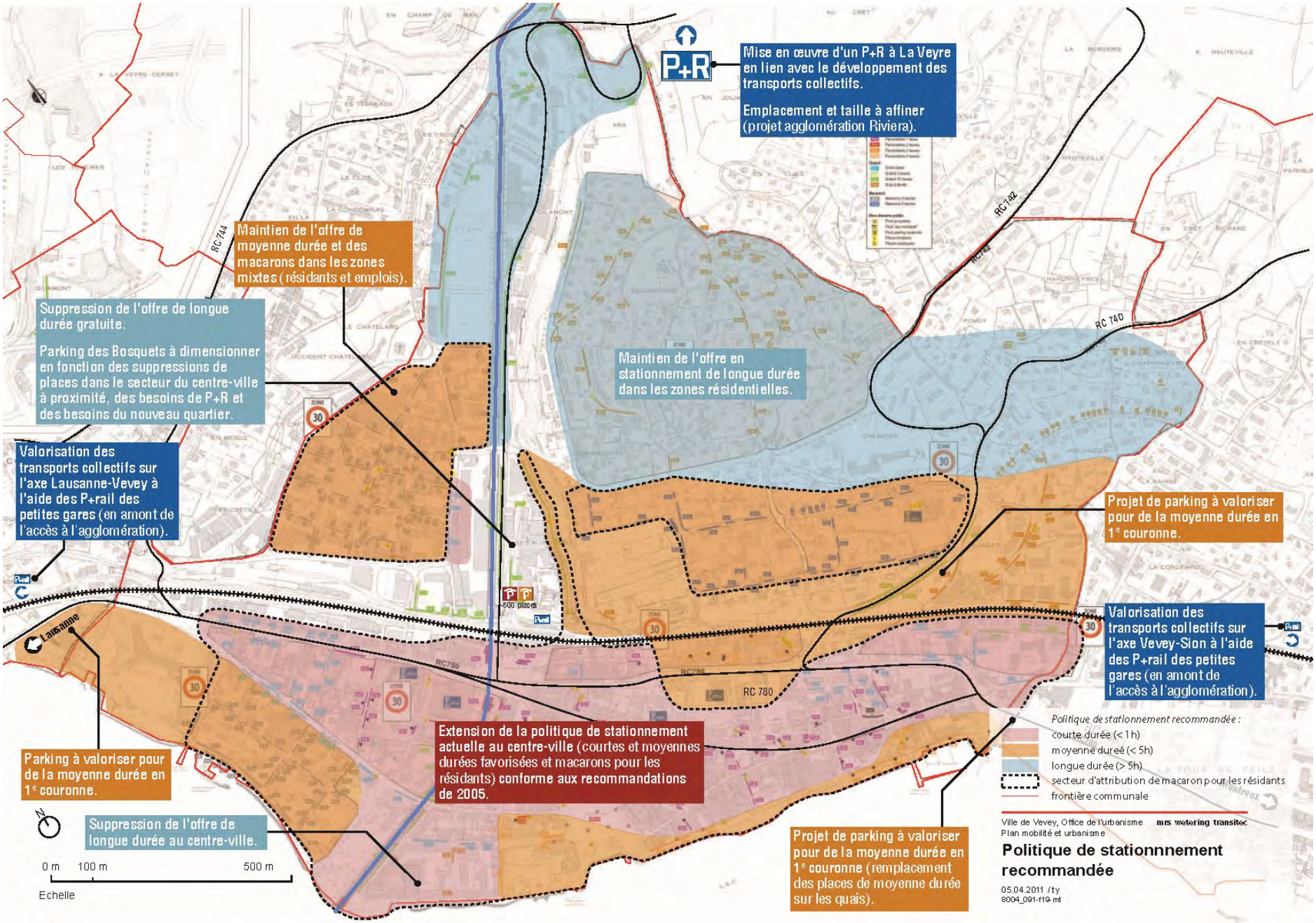
Annexe 1
Plan de situation



Ville de Vevey
Direction de l'architecture et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

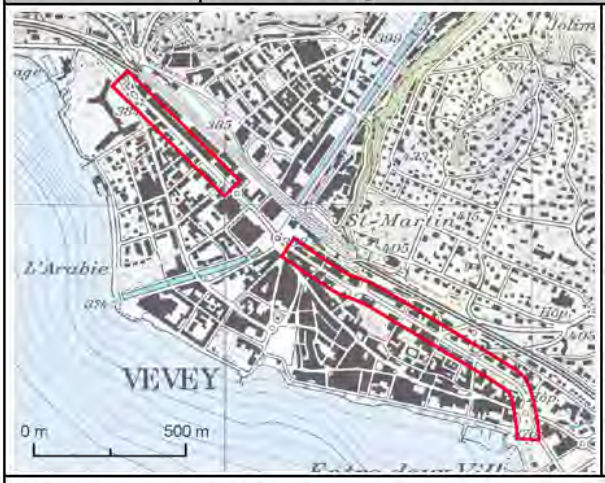
Annexe 2

PMU - Politique de stationnement recommandée



Ville de Vevey
Direction de l'architecture et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Mesure 41.28	Réaménagement urbain axe structurant Vevey RC780a Bergère - Entre-deux-Villes	Coût : 10'443'000 CHF



Description de la mesure :

Cette mesure consiste à réaménager les tronçons urbains encore non réaménagés de la RC780a (avenue Général-Guisan, avenue du Clos, rue de la Gare et rue des Chenevières) situés sur la commune de Vevey. La place de la Gare est elle concernée par le réaménagement de l'interface (mesure 15.07). Il s'agit de passer d'une configuration routière à un boulevard urbain et de mieux répartir l'espace-rue entre les différents modes afin d'offrir des conditions attractives à la MD le long de l'axe et pour le traverser, de prioriser la circulation des bus, de diminuer les vitesses du TIM et d'améliorer la sécurité. Le réaménagement des carrefours de Bergère (entrée Ouest), de l'avenue de Blonay (entrée Nord) et d'entre-deux-Villes (entrée Est) représente un enjeu de requalification important. Ces espaces sont en effet aujourd'hui très peu perméables à la MD (traversées piétonnes souterraines à Entre-deux-Villes) et n'offrent pas de priorisation pour les bus. Les contrôles d'accès (mesure de gestion) doivent en outre s'organiser à ces carrefours avant les réaménagements et son liés à la capacité du carrefour central de la place de la Gare réorganisé à l'horizon A dans le cas du réaménagement de l'interface (mesure 15.07)

Les mesures de réaménagement de la RC780a à Corseaux (41.17) et La Tour-de-Peilz (41.20) sont des mesures à coordonner, de même que la mesure de réaménagement de la RC742b ou avenue de Blonay (41.27)

Données techniques :

- RC780a (av. Général-Guisan en entrée de ville), TJM 2003 : 12'900 véhicules/jour
- RC780a (av. de la Gare et rue du Clos), TJM 2003 : 20'000 – 21'000 véhicules/jour
- RC780a (route des Chenvières), TJM 2009 : 10'250 véhicules/jour
- RC780a non conforme à l'OPB
- Av. Général-Guisan : 4 ligne de bus, fréquences : 30'
- Av. Général-Guisan : 1 ligne de trolleybus, fréquence : 10'
- Tronçon en aval du carrefour Bergère (entrée de Vevey) : endroit à concentration d'accident selon norme VSS 641 716

Instances concernées :

Ville de Vevey / Services des routes VD

Priorité :

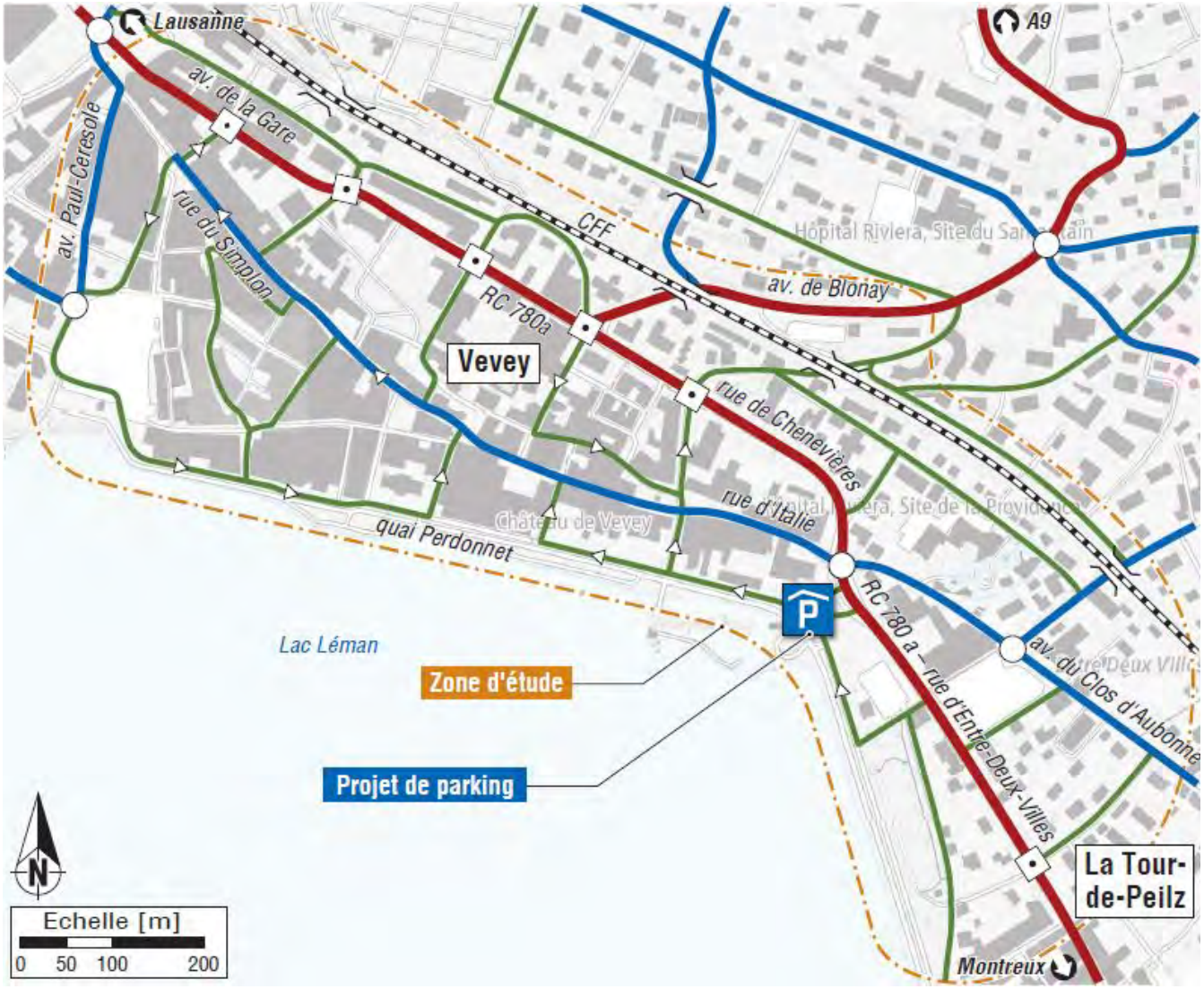
☐ A ☒ B ☐ C

Argument principal :
Cette mesure permet une requalification de l'axe urbain, améliore la sécurité et favorise le système TP-MD sur lequel le projet d'agglomération souhaite orienter le développement.

Echéancier de réalisation : Moyen terme (2019-2022)

Ville de Vevey
Direction de l'architecture et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

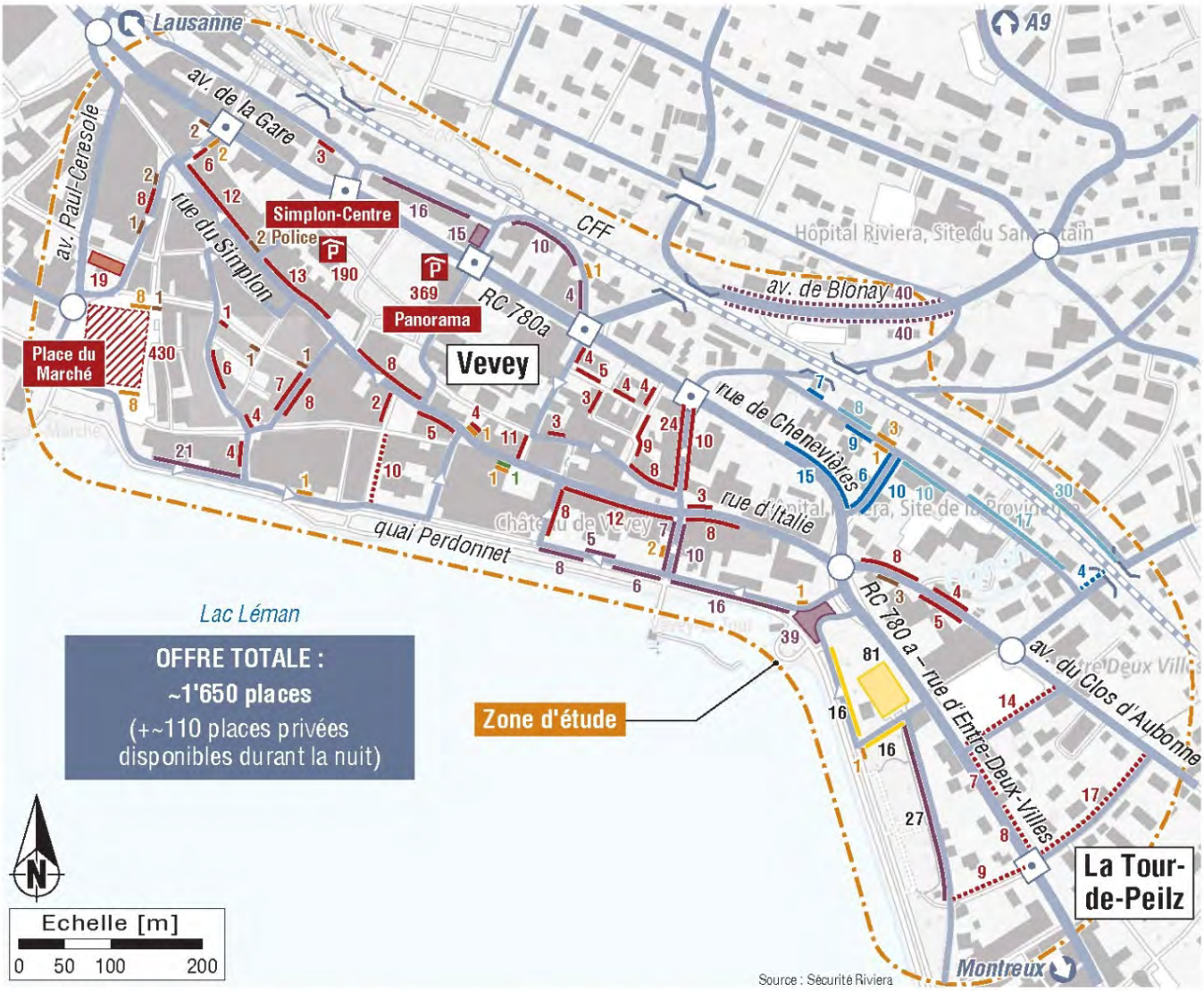
Annexe 4
Zone d'étude



Zone d'étude

Ville de Vevey
Direction de l'architecture et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 5
Offre actuelle



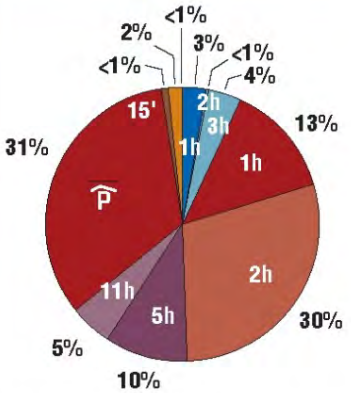
Typologie de l'offre*

17% *Courte durée*

33% *Moyenne durée*

50% *Longue durée*

Offre publique*



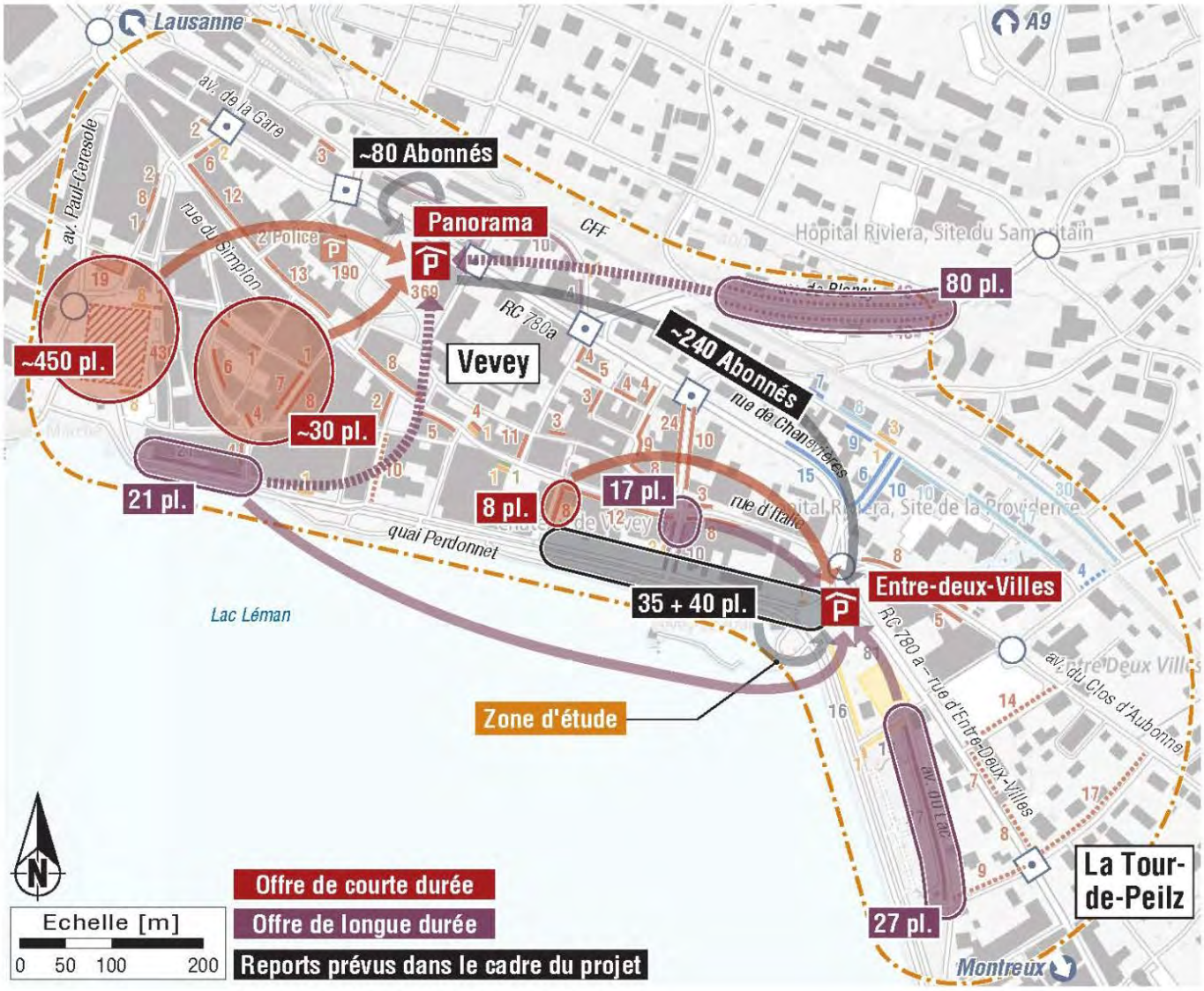
*hors places privées disponibles durant la nuit

Légende :

- 30 minutes, gratuit (1 pl.)
- 1h, gratuit (47 pl.)
- 2h, gratuit (4 pl.)
- 3h, gratuit (65 pl.)
- parking privé (ouvert au public durant la nuit et les week-ends) (113 pl.)
- 1h, payant (223 pl.)
- 2h, payant (483 pl.)
- 5h, payant (165 pl.)
- 11h, payant (80 pl.)
- parking souterrain, payant (559 pl.)
- 15', livraison (11 pl.)
- place pour handicapés (26 pl.)

Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 6
Reports d'usagers



Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7
Avant-projet d'aménagement

Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7.1

Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7.2

1 limite sol existant - sol stabilisé

2 sol stabilisé

3 sol gravier

4 prairie coupée / haute

4 prairie coupée / haute

5 lierre / vigne vierge

6 platanes existants taillés sur le quai

7 platanes existants non taillés sur la place

8 bouleaux

9 mobilier

10 mobilier rond-point

11 mobilier

12 édicules miroir

12 édicules miroir

13 kiosque / food truck

14 velospot

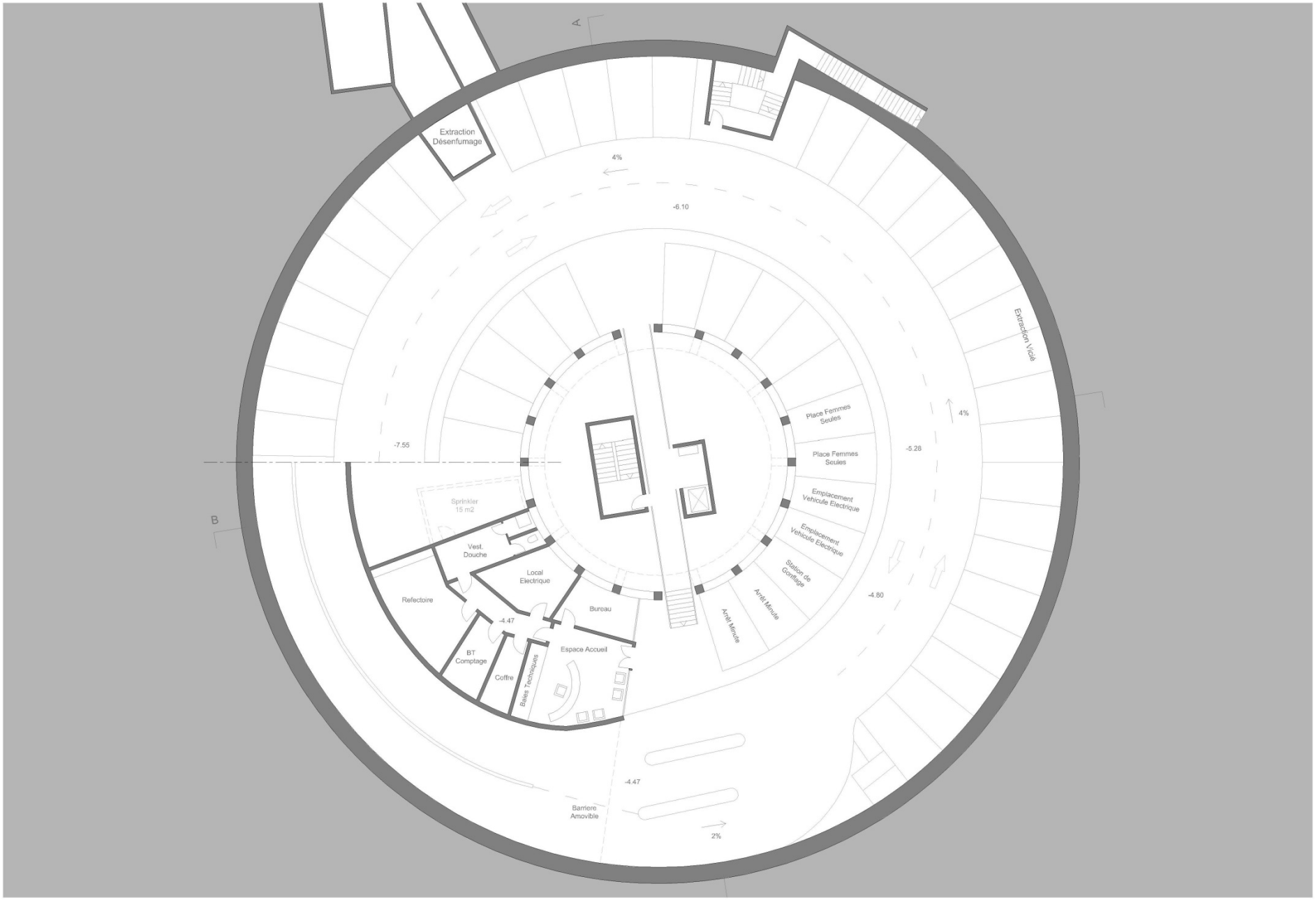
Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7.3

- Entrée et sortie du parking
- Accès piétons et sortie de secours
- Arrêt bus VMCV (Entre deux Villes)
- Zone piétonne
- Piste cyclable
- Zone partagée - piétons et vélos
- Circulation interdite (bordiers, vélos ou food trucks autorisés)
- Place réservée aux kiosques / food trucks
- Velospot
- Places de parc réservées aux cars
- Zone de manoeuvre - cars
- Parc

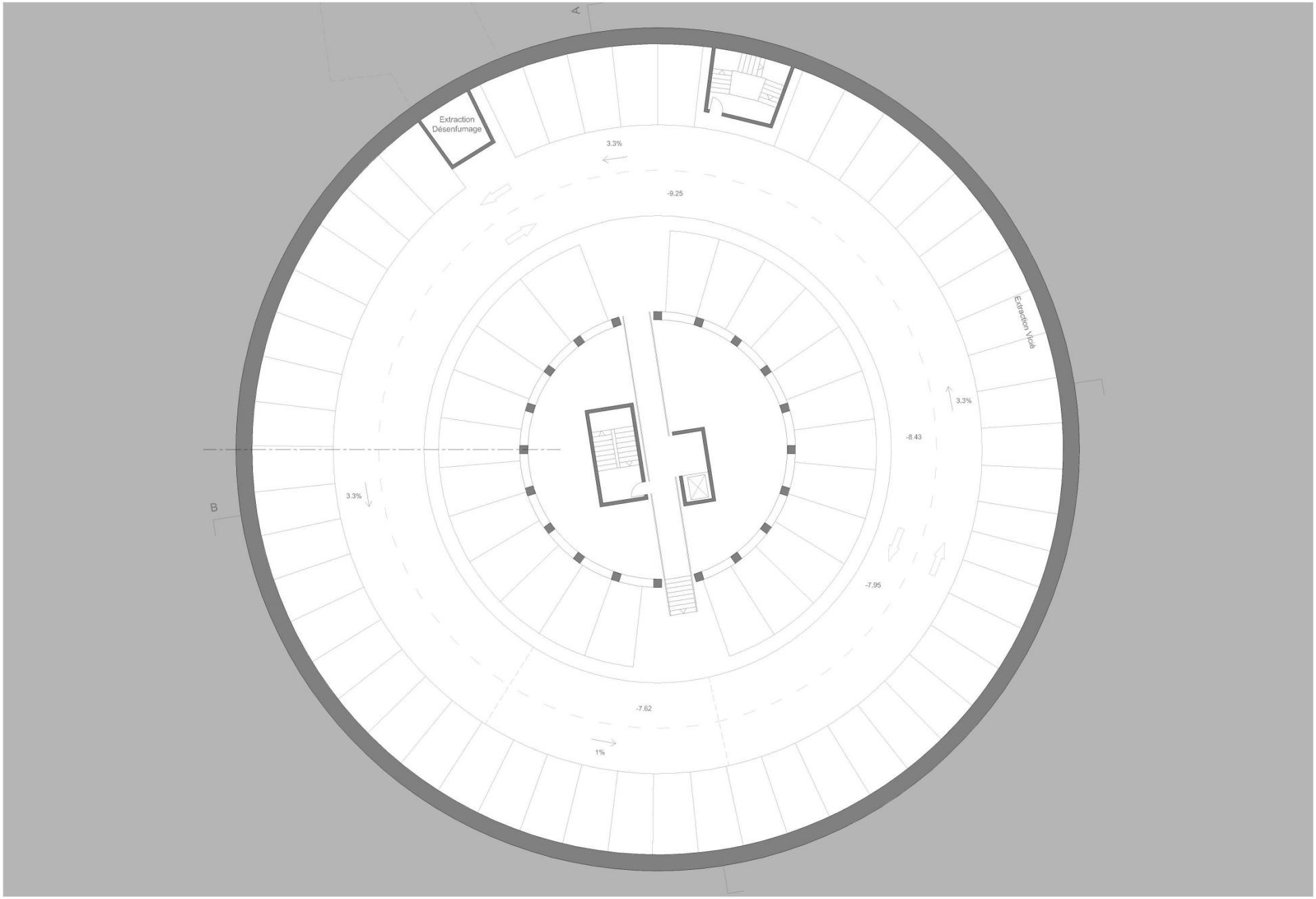
Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7.4



Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7.5



Ville de Vevey
Direction de l'architecture
et des infrastructures
Case Postale
1800 Vevey

Annexe 7.6