

## Commune de Vevey

## Initiative populaire communale «pour la création d'un parking souterrain à la Place du Marché»

Seuls peuvent signer les électeurs suisses et étrangers inscrits au rôle de la Commune de Vevey

Le délai de récolte des signatures commence le 14.11.2017 et prend fin le 14.02.2018

Celui qui falsifie le résultat de la récolte de signatures est punissable (art. 282 du Code pénal suisse)

L'initiative peut être retirée sur la base d'une décision prise à la majorité absolue des membres du comité (art. 106 p LEDP)

Les électeurs soussignés demandent que la question suivante soit soumise au corps électoral de Vevey, conformément à l'article 147 de la Constitution du Canton de Vaud :

**Acceptez-vous l'initiative populaire «pour la création d'un parking souterrain à la Place du Marché» ?**

**L'initiative «pour la création d'un parking souterrain à la Place du Marché» demande que toutes les places de parc en surface soient logées en sous-sol pour assurer un réaménagement convivial et polyvalent de ladite Place, respectueux de la qualité de vie des riverains et nécessaire à la vitalité de la ville.**

Les indications ci-dessous doivent être manuscrites et apposées par le signataire lui-même.

La loi interdit l'adjonction d'annexes aux listes d'initiative : les signatures supplémentaires doivent être apposées sur une autre liste

Nom(s) A la main et très lisiblement	Prénom(s)	Date de naissance exacte			Adresse complète (rue et numéro)	Signature	Contrôle Laisser en blanc
		J	M	A			
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							

La Municipalité atteste que les citoyens ci-dessous sont inscrits au rôle des électeurs à la date du

\_\_\_\_\_ (jour du contrôle effectué par le Greffe municipal) et que le nombre de

signatures valables apposées sur la présente liste est de \_\_\_\_\_.

Au nom de la Municipalité (sceau et signature) :

Comité d'initiative

**Thierry Assaf**, Quai de l'Arabie 6, 1800 Vevey; **Charlotte Bastien**, av. des Jardins 6, 1800 Vevey; **Mickael Bertschy**, Union 26, 1800 Vevey; **Patrick Bertschy**, Union 26, 1800 Vevey; **Ludovic Chabod**, rte de St-Légier 50, 1800 Vevey; **François Chavannes**, rue d'Italie 20bis, 1800 Vevey; **Vladimir D'Angelo**, av. Gilamont 42, 1800 Vevey; **Patrick Delannoy**, av. Louis-Ruchonnet 25, 1800 Vevey; **Marc Dill**, rue du Lac 30, 1800 Vevey; **Carole Ferland**, ch. des Liserons 13, 1800 Vevey; **Pierre-Alexandre Fürst**, ch. des Liserons 13, 1800 Vevey; **Laurent Granoli**, av. de la Prairie 4, 1800 Vevey; **François Janz**, rte de Blonay 28, 1800 Vevey; **Marie-Anne Janz**, rte de Blonay 28, 1800 Vevey; **Jean-Louis Kaniewski-Bolomey**, Emile-Javelle 30, 1800 Vevey; **Carmen Keller**, ch. de Mémise 9, 1800 Vevey; **Peter Keller**, ch. de Mémise 9, 1800 Vevey; **Christian Malera**, bd. De Charmontey 36, 1800 Vevey; **Nicolas Ming**, Av. Ernest Biéler 11, 1800 Vevey; **Mike Napoli**, rue Louis-Meyer 27b, 1800 Vevey; **Philippe Oertlé**, ch. des Liserons 5, 1800 Vevey; **Yanik Pelet**, Simpton 14, 1800 Vevey; **Benoît Petignat**, rte de St-Légier 60, 1800 Vevey; **Sébastien Rota**, rue de l'Hôtel de Ville 17, 1800 Vevey; **Danielle Rusterholz**, Perdonnet 14, 1800 Vevey; **Jean Theytaz**, av. de Blonay 2, 1800 Vevey.

**Cette liste doit être renvoyée, même partiellement remplie, avant le 14.02.2018 à l'adresse suivante :**  
Initiative populaire, Place du Marché, Case postale, 1800 Vevey 1





## Synthèse historique 1990 - 2018

---

### a) Concours d'architecture de 1990.

En janvier 1990, la Municipalité a invité cinq bureaux d'architecture et d'urbanisme à proposer un avant-projet de réaménagement de la place du Marché intégrant un parking souterrain. A l'issue du concours, ces avant-projets sont devenus propriété de la Commune de Vevey, qui pouvait s'en inspirer à bien plaisir pour la suite des études.

Le programme de ce concours comprenait notamment les éléments suivantes :

- un parking enterré d'une capacité de 300 places, avec possibilité d'extension;
- un parking "courte durée" de 200 places en surface;
- 14 places de stationnement pour cars en surface;
- l'extension des terrasses à l'usage des commerces riverains.

En juin 1990, la Municipalité a pris connaissance des projets rendus et décidé de les soumettre à l'appréciation de l'architecte et professeur Jean-Marc Lamunière. Une exposition publique de ces projets a été organisée en octobre 1990. Au vu des difficultés rencontrées par les exploitants du parking du Panorama, la Municipalité a décidé en 1991 de suspendre les études précédemment envisagées.

### b) Avant-projet de Daniel Willi SA.

Dans sa séance du 25 février 2000, la Municipalité a pris connaissance du projet de faisabilité établi à compte d'auteur par le bureau Daniel Willi SA (DWSA). Le projet initial de l'ingénieur proposait un parking de 389 places en sous-sol et 65 places en surface. Sur proposition de ses services, la Municipalité décida de ramener la capacité du parking à 280 places en sous-sol et 60 places en surface. Elle a déposé sur cette base le préavis suivant en 2001.

### c) Préavis n° 02/2001 du 28 février 2001 : "*Demande de crédit d'étude pour la réalisation d'un parking souterrain à la place du Marché*".

Dans sa séance du 28 juin 2001, le Conseil communal a accordé le crédit de 880'000 CHF demandé pour un projet de parking enterré en vue du vote ultérieur du crédit d'ouvrage.

L'étude, dont le pilotage a été confié en décembre 2001 sur appel d'offres au bureau *Alberti ingénieurs SA*, a rapidement buté sur un partage irréductible des avis concernant la taille du parking enterré, le nombre de places à maintenir en surface, la répartition des espaces entre piétons et automobilistes, ou encore le schéma de circulation dans cette partie de la ville.

Pour répondre à ces interrogations et réduire les antagonismes, la Municipalité a fait entreprendre dès 2005 une étude de stationnement et d'accessibilité permettant d'asseoir les conditions de base présidant à l'élaboration du projet.

### d) Etude de stationnement et d'accessibilité à la place du Marché par *Transitec SA*.

L'étude confiée au bureau *Transitec SA* visait principalement l'analyse de la situation locale en matière de stationnement et la proposition d'adaptations compte tenu des besoins des différents types d'usagers. En ce qui concerne l'accessibilité à la place, il s'agissait de définir les principes de fonctionnement du réseau routier et les aménagements permettant d'optimiser les accès du parking. Il s'agissait aussi de mesurer les effets du projet en

matière de circulation dans les environs, ainsi que ses conséquences en termes de nuisances sonores et de qualité de l'air.

Cette étude, rendue en septembre 2005, a permis d'établir un nouveau schéma de circulation concernant l'intérieur du périmètre délimité par la Veveyse, la RC 780 et la rue de l'Hôtel-de-Ville.

**e) Avant-projet d'aménagement de la place du Marché par l'architecte Jean-Marc Lamunière.**

En 2004, soit durant la phase de finalisation du schéma de circulation par le bureau *Transitec SA*, la Municipalité a mandaté à nouveau l'architecte Jean-Marc Lamunière pour un avant-projet issu de sa précédente synthèse des résultats du concours de 1990. Cet avant-projet tenait compte du programme de stationnement envisagé dans l'étude précédente du bureau *Willi SA*, qui sera reproposé à l'occasion de l'avant-projet rendu en 2006 par le bureau *Alberti SA*, soit 390 à 400 places en sous-sol. L'avant-projet de l'architecte Jean-Marc Lamunière remis en mai 2006 mettait en exergue la monumentalité de la place, comparée dans son étude à une "salle de théâtre".

**f) Préavis n° 22/2008 du 27 août 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 ».**

Reconsidérant l'ensemble du travail accompli, la Municipalité a limité à nouveau le programme à 280 places en sous-sol et 60 places en surface. Afin de préciser le cahier des charges d'un futur concours d'architecture, elle a dans le même temps engagé une large consultation de la population sous la forme d'une enquête d'opinion dite "*Albatros*" conduite par l'institut *Estia* (cf. communications de la Municipalité au Conseil communal n° 05/2008 du 17 janvier 2008 et n° 18/2008 du 15 mai 2008). Cette consultation a notamment fait ressortir l'intérêt partagé pour une "*place à vivre plutôt qu'à regarder*" et sonné le glas de l'avant-projet de Jean-Marc Lamunière qui, au-delà des questions strictement programmatiques, proposait une "théâtralisation" largement contestée.

Dans sa séance du 5 avril 2007, la Municipalité a donc confié aux bureaux d'ingénieurs *Alberti SA* et *BG Ingénieurs Conseils SA* un nouveau mandat d'étude pour un nouvel avant-projet comportant diverses variantes d'implantation (parking en long, en largeur, en position nord, avec rampes superposées, à un niveau, en position sud, etc.). L'intérêt était également de mesurer la pertinence d'une solution à un, deux, ou trois niveaux en regard des contraintes techniques telles que l'emprise du chantier, les possibilités d'extension futures, ainsi que le maintien de l'accueil des cirques et des grandes manifestations.

A l'issue de cette étude, la Municipalité a choisi de présenter au Conseil les quatre dernières variantes de parking envisagées (440 places en sous-sol, 400 places en sous-sol, 280 places en sous-sol complétées par 60 places en surface, et finalement 340 places en surface, sans places en sous-sol). Les variantes à deux niveaux ont été retenues car elles représentaient le meilleur compromis entre les surcoûts importants engendrés par un ouvrage à trois niveaux compte tenu de la présence d'eau souterraine, et une emprise de chantier jugée trop importante pour une solution comportant un seul niveau.

Après avoir fait étudier les variantes de modes de financement, la Municipalité a proposé au Conseil le vote d'un crédit de réalisation pour la variante comportant 280 places enterrées et 60 en surface. Le portage envisagé était strictement communal, solution jugée plus avantageuse qu'un partenariat public-privé pour cette opération. Enfin, la demande d'un crédit d'ouvrage de CHF 16'000'000 pour la réalisation du parking était assortie dans le même préavis d'une autre demande concernant un crédit d'études de CHF 400'000 destiné à l'organisation d'un concours de projets pour les aménagements de surface.

Suite au refus des deux demandes de crédit du préavis n° 22/2008 à l'occasion du Conseil du 22 janvier 2009, le projet a été à nouveau suspendu.

**g) Préavis n° 10/2009 du 12 mars 2009 : « Demande de crédit pour financer : a) un plan de mobilité et d'urbanisme intégré; b) une étude préliminaire et l'organisation de deux concours pour assurer le développement et la mise en valeur du secteur Gare ».**

Une opportunité foncière importante découlant de la vente des ex-proprétés *Margot* et *Gloor Wyskiel* dans le quartier des Bosquets a permis à la Commune d'envisager la réalisation d'un parking en ouvrage au Nord de la gare. De fait, le nouveau quartier d'habitat de *Pierre-Etoile* a été réalisé depuis par différents propriétaires privés, tandis que le projet de parking (mesure PMU F2-1) est l'objet d'une première demande de permis élaborée à compte d'auteur par Willi SA et Bauart architectes SA, délivrée le 9 mars 2018 conjointement avec un projet d'immeuble commercial jouxtant la future gare MVR.

La possibilité de réaliser un parking au Nord de la Gare permettait de tenir compte de besoins allant au-delà du simple projet immobilier. La Commune y voyait en effet l'intérêt de pouvoir également offrir des stationnements pour les visiteurs du centre-ville. Ce parking permettait d'envisager une relocalisation du P+Rail (mesure PMU F1-2) et le réaménagement de surface du versant Nord de la gare, mais aussi de diminuer le nombre de places de stationnement à la place du Marché.

L'enjeu pointé était donc essentiellement une meilleure gestion de la mobilité au service de la densification et du renouvellement urbain de Vevey. Le Plan directeur communal de 1997 présentant des objectifs coordonnés et une liste de mesures conséquentes, il y manquait un pas en direction de la concrétisation des dispositions prévues, raison pour laquelle un Plan de mobilité et d'urbanisme intégré a été proposé afin d'assurer une gestion coordonnée des questions de mobilité dans l'hyper-centre veveysan.

Le préavis n° 10/2009 ayant été voté favorablement par le Conseil communal, le PMU confié au bureau d'études *mrs*, en collaboration avec les bureaux *van de Wetering* et *Transitec SA* a été publié par les autorités en 2011. Cette planification axée sur la gestion du trafic, la diversification des offres de stationnement et la promotion des mobilités douces, prévoit notamment le "*réaménagement lourd*" de la place du Marché (seconde mesure PMU B2-1) programmée à l'horizon 2019, par opposition au "*réaménagement léger*" réalisé en 2014 au bas de la place (cf. point i ci-dessous).

Cette mesure sera par la suite l'objet du préavis n° 33/2016 voté par le Conseil le 15 décembre 2016 (cf. supra, « Demande de crédit pour financer l'organisation de mandats d'étude parallèles pour le réaménagement de la place du Marché») qui aboutira à la sélection de l'avant-projet du bureau *Verzone & Woods architectes* présenté publiquement le 24 avril 2018. Par ailleurs, le vote du préavis n° 10/2009 a permis de réaliser en 2016 deux études préparatoires concernant les espaces publics situés de part et d'autre de la gare (mesures PMU B2-3 et B2-4) qui seront prochainement suivis des concours annoncés.

**h) Accessibilité de la place du Marché.**

Le 21 novembre 2012, les commerçants du centre historique ont été conviés à une séance d'information. La Municipalité souhaitait mettre en place la nouvelle "boucle de circulation" facilitant l'accès des automobiles à la place du Marché depuis l'Est.

Cette mesure a permis de décharger la place de la Gare du trafic qui tournait au giratoire pour descendre l'avenue Paul-Ceresole et gagner la place du Marché. Elle a impliqué l'inversion du sens de circulation à la rue du Simplon (Est-Ouest et non plus Ouest-Est) et la disparition du second axe de transit de la ville (tronçon de la rue de Lausanne - place Ronjat), qui est fermé à la circulation et réservé aux bus, aux piétons et aux cyclistes.

A la place de la Gare, le rond-point absorbe le trafic en provenance de la place du Marché, mais n'a plus à gérer les véhicules venant du Nord et de l'Est en direction du lac.

**i) Communication de la Municipalité au Conseil communal n° 11/2014 du 15 mai 2014 en vue du réaménagement léger de la place du Marché et mesures de circulation.**

Le réaménagement de la place du Marché fait partie des objectifs stratégiques recommandés par le PMU. L'application de la mesure B2-1 (réaménagement léger de la place) a permis de répondre à un besoin immédiat dans l'attente de son futur réaménagement complet et la mise en service des parkings envisagés au Nord de la gare et à Entre-deux-Villes.

Le projet validé par la Municipalité permettait de compenser les places de stationnement supprimées dans le secteur *Louis Meyer* et visait à modérer le trafic sur la place du Marché et dans son environnement. Il requalifiait le bas de la place et piétonnisait la devanture de certains bâtiments riverains, dont la salle del Castillo, ainsi que l'accès à la rue Louis-Meyer.

L'Ouest de la place recevait une nouvelle bande de stationnement pour vélos et voitures de tourisme. Le Sud voyait sa zone de parkings en épis disparaître au profit de places positionnées selon la géométrie actuelle. A l'Est, une redistribution des places de stationnement facilitait l'accès à la rue du Lac. Outre la suppression du rond-point à la sortie de la rue du Torrent, une transversale était créée entre le bâtiment de la Grande Place n°5 et le passage menant à la rue du Conseil.

Les vitesses étaient enfin modérées à l'approche des entrées/sorties de la place du Marché, sur la rue du Torrent, l'avenue Paul-Ceresole et le quai Perronet.

Ces réaménagements légers étaient compatibles avec la mesure de gestion du parcage sur la place du Marché proposé dans le préavis N° 06/2014 du 20 février 2014. Celui-ci proposait notamment un nouveau circuit passant par la rue de Lausanne pour les bus VMCV n° 212 et envisageait différentes mesures de modération sur le réseau des rues environnantes (rue de la Madeleine, rue du Simplon, rue Jean-Jacques Rousseau et avenue Nestlé) qui n'ont pas toutes été réalisées à ce jour.

**j) Préavis n° 20/2016 du 28 avril 2016 : « Demande de 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 ».**

Ce préavis proposait de finaliser l'étude de construction, d'exploitation et de financement d'un parking souterrain de 330 places et d'un aménagement de surface à Entre-deux-Villes.

Inscrit dans le cadre du PMU, dont l'un des volets définit un premier concept de stationnement (cf. PMU, 2011 - mesure F2-5 et plan de la politique de stationnement, annexe 11) ce projet faisait partie des mesures visant à favoriser la réduction du stationnement au centre-ville, notamment sur le quai Perdonnet et la place du Marché. Il visait également à réorienter les clients avec abonnements, afin de réserver celui du Panorama, idéalement centré, aux clients de courte durée.

Suite à un appel d'offres d'investisseur, constructeurs et exploitants en 2015, la Municipalité a souhaité étudier plus en détail le mode de réalisation de ce projet parallèlement à l'optimisation de l'offre établie par la société sélectionnée par appel d'offres. Le projet comprenant le parking, la modification du carrefour de la RC 780 et l'aménagement de l'espace public était globalement estimé à CHF 27,4 millions par la société retenue. 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 assurer la viabilité économique du projet, il était utile et nécessaire de mettre en gestion le parking du Panorama auprès de la même société (*Indigo SA*).

Selon le document « les lignes directrices pour une politique de stationnement » produit par la Municipalité en 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 depuis le centre-ville et notamment l'Est de la ville ancienne et le quartier de Prairie.

Refusant ce préavis le 23 juin 2016, principalement en raison d'une carence de vision générale permettant une pesée correcte des intérêts en présence et la connaissance exacte des alternatives plausibles, le Conseil a décidé d'adopter le rapport de minorité, soit d'accorder un crédit de CHF 100'000 pour une étude préliminaire portant sur la situation actuelle, les besoins prévisibles en places de parc en fonction du PMU, ainsi qu'une étude comparative des autres projets envisageables.

**k) Préavis n° 33/2016 du 22 septembre 2016 : « Demande de crédit pour financier l'organisation de mandats d'étude parallèles pour le réaménagement de la place du Marché ».**

Le 15 décembre 2016, suite au rejet du préavis de janvier 2009 et aux différentes réflexions menées entretemps (cf. supra), le Conseil a voté à une large majorité un crédit d'étude de CHF 441'000 en vue d'organiser une mise en concurrence pour l'établissement d'un avant-projet de réaménagement complet de la place du Marché.

Cette étude prévue par le PMU devait permettre de répondre à l'objectif de réaménagement des espaces emblématiques de la Ville, dont la place du Marché constitue un élément majeur. S'insérant à nouveau dans le droit fil du PMU, puis du PDS demandé par le Conseil communal, les avant-projets des équipes concurrentes devaient notamment répondre aux objectifs programmatiques suivants :

- favoriser les mobilités douces, le tourisme, ainsi que les usages commerciaux et de proximité sur la place, tout en maintenant 200 places en surface pour les besoins des marchés, des commerces et des institutions locales;
- proposer un projet permettant la réduction graduelle des places de stationnement en lien avec l'ouverture progressive de nouveaux parkings le long de la route cantonale;
- rehausser l'image générale de la place et son utilité pour les activités locales à l'aide d'un projet paysager économique, polyvalent, facile d'entretien et propre à mettre en valeur les éléments de patrimoine présents.

Acceptant ce préavis, le Conseil communal a permis de lancer en juin 2017 les mandats d'études parallèles qui ont abouti le 7 février 2018 au choix de l'avant-projet « d'amour et d'eau fraîche » du bureau *Verzone Woods architectes*. Cet avant-projet, présenté à la population durant la dernière semaine d'avril 2018 (cf. [www.laplacedumarche.ch](http://www.laplacedumarche.ch)), devra le moment venu faire l'objet d'un projet de réalisation ultérieur.

**l) Préavis n° 14/2018 du 14 juin 2018 : « Plan directeur du stationnement ».**

A la suite des délibérations lors du traitement du préavis n° 20/2016 « 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 » (voir point j ci-dessus), le Conseil communal a adopté le rapport de minorité demandant « une étude préliminaire portant sur la situation actuelle, les besoins prévisibles en place de parc en fonction du PMU et une étude comparative sur les réalisations possibles futures ». Un crédit de CHF 100'000 a été accordé à la Municipalité pour mener ces réflexions.

La Municipalité ainsi saisi l'opportunité offerte par le Conseil communal de se doter d'un Plan directeur du stationnement (PDS) définissant les orientations stratégiques à suivre pour garantir à long terme une offre en stationnement efficace, cohérente, ainsi qu'économiquement et environnementalement supportable sur l'ensemble de la commune.

Le PDS a été réalisé en se projetant à l'horizon indicatif de 2030, tant en matière d'évolution supposée du bâti que des pratiques de mobilités. Il repose sur des projections à l'horizon 2030 concernant l'évolution programmatique du bâti et les pratiques de mobilités, qui répondent aux besoins de stationnement identifiés sur la base de la prospective démographique cantonale à cette échéance (environ 900 nouvelles places).

Il s'agit aussi de procéder à certaines requalifications utiles, par exemple à la place du Marché (plus de 600 places de stationnement au total sur voirie potentiellement réaffectées à d'autres usages).

L'étude du bureau *Transitec SA* a repris à son compte un bon nombre de recommandations issues du PMU 2011. Il a notamment proposé d'engager 9 mesures d'optimisation de l'offre existante, dont la création d'un P+R à Hauteville (en partenariat avec St-Légier-La Chiésaz et les autres communes concernées), la construction du parking Gare Nord, et d'un autre parking en ouvrage à l'Est du centre-ville.

Ce préavis ayant été soumis au Conseil communal le en juin 2018, sa délibération et le vote du Conseil à son sujet devrait intervenir prochainement.

## Comparatif variantes parkings publics Marché / gare Nord Estimation des charges d'exploitation du parking

### Evaluées par références de charges d'exploitation de parkings comparables

Tableau des charges annuelles effectives de parkings publics en exploitation, par place, TTC

Numéro de référence	1	2
	Parking gare Nord	Parking place du Marché
<b>Échelle du parking (nombre de places)</b>	314	437
Frais de gestion administrative et commerciale	110	90
Frais de gestion technique, personnel de surveillance, télégestion	340	300
Frais secondaires (assurances, taxes, affranchissement, communication ...)	50	50
Frais d'exploitation (électricité, eau, ascenseur, portes automatiques, ventilation, sécurité incendie, pompes et fosses, péages, tickets, signalisation, matériels divers)	280	200
Nettoyage, entretien courant et petits travaux	70	60
<b>Total charges hors amortissement</b>	<b>850</b>	<b>700</b>

La différence des charges d'exploitation estimées par place entre les deux parkings s'explique par les spécificités comparatives suivantes des deux parkings :

- Imputation des frais fixes plus faible à la place pour le parking place du Marché de plus grande taille.
- Ratio des surfaces annexes (rampes...) à entretenir plus élevées pour le parking gare Nord à 4 niveaux de sous-sol.
- Gestion technique plus délicate pour parking gare Nord de grande profondeur avec un ratio de mur d'enceinte élevé en rapport avec la surface utile.
- Gestion administrative plus complexe du parking gare Nord en copropriété entre CFF (les 50 places P+R), l'investisseur de l'immeuble commercial (les 23 places dédiées) et la Commune (le parking public de 227 places + 10 places gratuites)

*FDieu /créateurs immobiliers / 22.01.2018*

Ville de Vevey  
Stationnement gare-Nord / Place du Marché  
Etude financière comparative

	scénario a	scénario b
	237 places sous-sol gare Nord et 200 places de surface Marché	437 places sous-sol Marché
<b>1. investissement</b>		
prix de revient parking en sous-sol	15 347 000	28 516 000
aménagement surface gare Nord	2 000 000	-
investissement lié au parking	<b>17 347 000</b>	<b>28 516 000</b>
<i>investissement par place en sous-sol</i>	<i>73 200F/place</i>	<i>65 300F/place</i>
aménagement surface place du Marché	10 000 000	10 000 000
<b>investissement total</b>	<b>27 347 000</b>	<b>38 516 000</b>
<i>investissement total moyen par place (surface et sous-sol)</i>	<i>62 600F/place</i>	<i>88 100F/place</i>
<b>2. revenus d'exploitation</b>		
<u>parking en sous-sol</u>		
nombre de places	227 places	437 places
revenus	2 800 F/place	1 223 600
<u>parking de surface</u>		
nombre de places	200 places	0 places
revenus	2 250 F/place	-
<b>revenus totaux</b>	<b>1 085 600</b>	<b>1 223 600</b>
<b>3. charges d'exploitation</b>		
<u>parking en sous-sol</u>		
nombre de places	237 places	437 places
charges selon tableau détaillé	850 F/place	700 F/place
<u>parking de surface</u>		
nombre de places	200 places	
charges d'entretien	10 F/m2	
charges de gestion	90 F/place	
<b>charges totales</b>	<b>269 450</b>	<b>305 900</b>
<b>4. résultat hors amortissement et frais financiers</b>	<b>816 150</b>	<b>917 700</b>
<b>5. rendement net sur investissement (100% fonds propres)</b>		
<b>hors amortissements</b>		
rendement net sur investissement parking	4.7%	3.2%
rendement net sur investissement total y compris aménagement de surface place du Marché	3.0%	2.4%

**VILLE DE VEVEY**  
**Direction de l'urbanisme**

Rue du Simplon 16  
**1800 VEVEY**

Lausanne, le 21 décembre 2017

**DOSSIER :** **Place du Marché**  
 Initiative « pour la création d'un parking souterrain à la Place du Marché »  
**CONCERNE :** **Note argumentaire**

## 1. L'initiative et sa justification

Le texte de l'initiative « pour la création d'un parking souterrain à la Place du Marché », tel que déposé et accepté par la Commune, demande « que toutes les places de parc en surface soient logées en sous-sol pour assurer un réaménagement convivial et polyvalent de ladite Place, respectueux de la qualité de vie des riverains et nécessaire à la vitalité de la ville ».

Il est ainsi important de retenir les éléments suivants :

- **L'initiative exclut la possibilité de maintenir des places de stationnement en surface** sur le périmètre de la « Place du Marché »
- **L'initiative ne fixe pas un nombre de places** minimum ou maximum à réaliser en sous-sol
- **L'initiative se définit comme un moyen d'assurer un réaménagement adéquat** de la Place du Marché, mais pas forcément le seul.

**L'initiative laisse donc une part d'interprétation** à la Municipalité et au Conseil communal quant à la manière de la mettre en application, notamment en ce qui concerne l'étendue du périmètre défini comme étant « la Place du Marché » et le nombre de places nécessaires.

L'objectif annoncé est « d'influencer positivement sur l'avenir de cette place et donc sur l'avenir de la ville ». Pour ce faire, les initiants mettent en avant :

### La consultation démocratique

- Permettre aux Veveysans de s'exprimer sur la pertinence d'un parking souterrain, car la situation a changé depuis 2008 (refus du parking par le Conseil communal)

### L'aménagement futur de la Place

- Eviter un aménagement « au rabais » de la Place du Marché
- Changer le cahier des charges du réaménagement, car celui du MEP ne « répond pas aux besoins de la Ville »
- Elargir la réflexion et y inclure toutes les variantes possibles avant d'engager des millions.

### Le nombre de places

- Retrouver en sous-sol toutes les places de parc actuelles (443)
- Ajouter les places des rues adjacentes qui pourraient être supprimées, ainsi que les demandes de location ou d'achat des riverains.

## 2. La vision de la Municipalité de Vevey

---

La Municipalité de Vevey suit avec attention l'évolution des besoins en stationnement sur la commune et veille à ce que l'accessibilité multimodale et l'attractivité économique du centre-ville soient les meilleures possible.

Pour disposer d'éléments décisionnels objectifs, elle a mandaté de multiples études ces dernières années, dont en particulier :

- **Une étude de stationnement et d'accessibilité** à la Place du Marché (2005 – Transitec)
- **Une étude « Albatros » pour le réaménagement** de la Place du Marché (2008 – ESTIA)
- **Un plan de mobilité et d'urbanisme intégré « PMU »** (2011 – mrs / van de wetering / Transitec)
- **Un Mandat d'étude parallèle de réaménagement** de la Place du Marché (en cours)
- **Un plan directeur du stationnement** en cours de finalisation (2017 – Transitec)

En 2005, les enquêtes de stationnement au centre-ville **relèvent l'utilité de la grande majorité des places présentes sur la Place du Marché**. La place n'est néanmoins occupée qu'au 2/3 les après-midi de la semaine. **Les besoins déterminants se manifestent le soir et le samedi**, et sont ainsi directement liés aux activités de loisir et commerciales (environ 420 places nécessaires). L'étude propose de maintenir 50 à 60 places de stationnement en surface pour satisfaire les besoins de très courte durée (max. 30 minutes).

En 2017, les enquêtes de stationnement permettent de faire un constat similaire, mais indiquant une baisse de la sollicitation du parking de la Place du Marché. De plus, le périmètre d'étude plus large met en évidence **d'importantes réserves de capacité sur l'Est du centre-ville**, dont au parking Panorama.

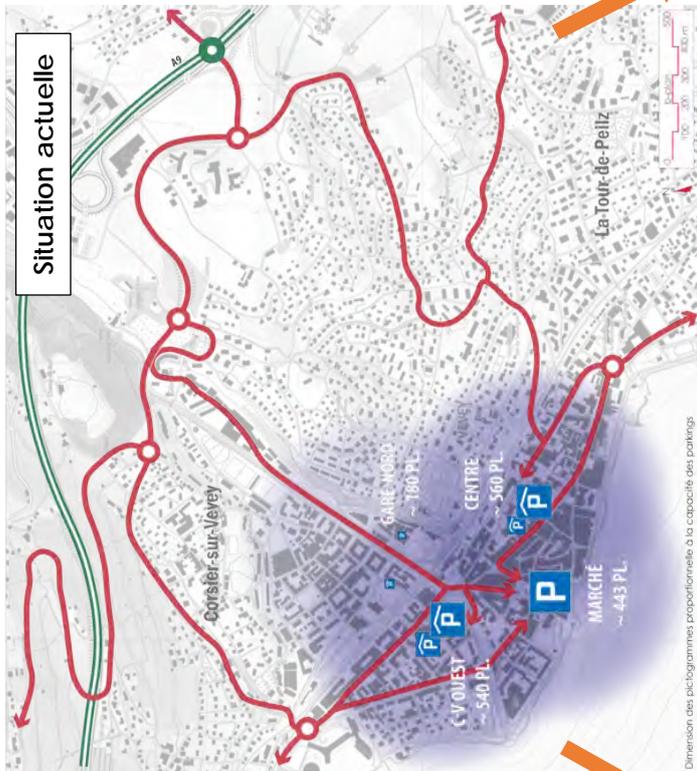
Pour répondre à la demande de pointe, liée aux activités nocturnes, un accord a été trouvé avec Manor pour que son parking reste ouvert 24h/24. **Les visiteurs du centre-ville disposent ainsi d'environ 440 places supplémentaires en soirée et la nuit**. Des abonnements pourront aussi être proposés aux habitants riverains du parking.

Pour répondre à la demande du samedi, **la Municipalité souhaite améliorer la répartition des parkings autour du centre-ville, afin de mieux le desservir et de capter les automobilistes avant qu'ils ne traversent le centre**. De nouveaux parkings en ouvrage sont projetés à la Gare CFF, à l'Est (Entre-deux-Villes) et également à l'entrée Ouest (lieu à préciser).

En contrepartie de cette nouvelle offre, la Place du Marché verrait sa jauge diminuer et sa surface complètement réaménagée. **Les nouveaux parkings sont également dimensionnés pour répondre aux besoins à long terme**, tant des habitants que des visiteurs, tout en permettant d'autres interventions urbanistiques dans les quartiers.

**Un parking souterrain à la Place du Marché a été envisagé, mais n'a pas été jugé cohérent vis-à-vis des besoins et des objectifs, notamment d'accessibilité et de maîtrise du trafic en ville.**

### 3. Confrontation des points de vue - Accessibilité



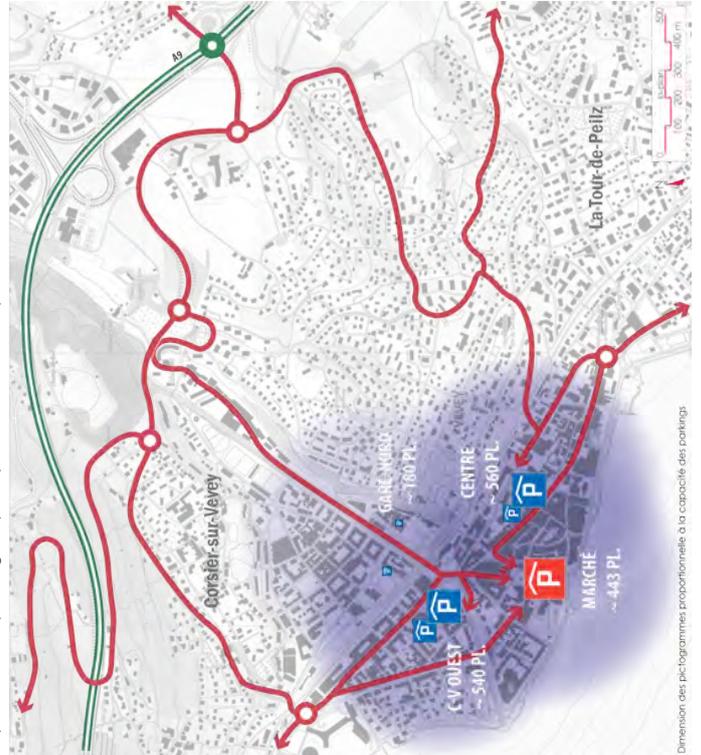
**Initiative**

- Remplace uniquement un parking en surface par un parking en souterrain
- Aucune amélioration de l'accessibilité ou de la gestion du trafic d'accès

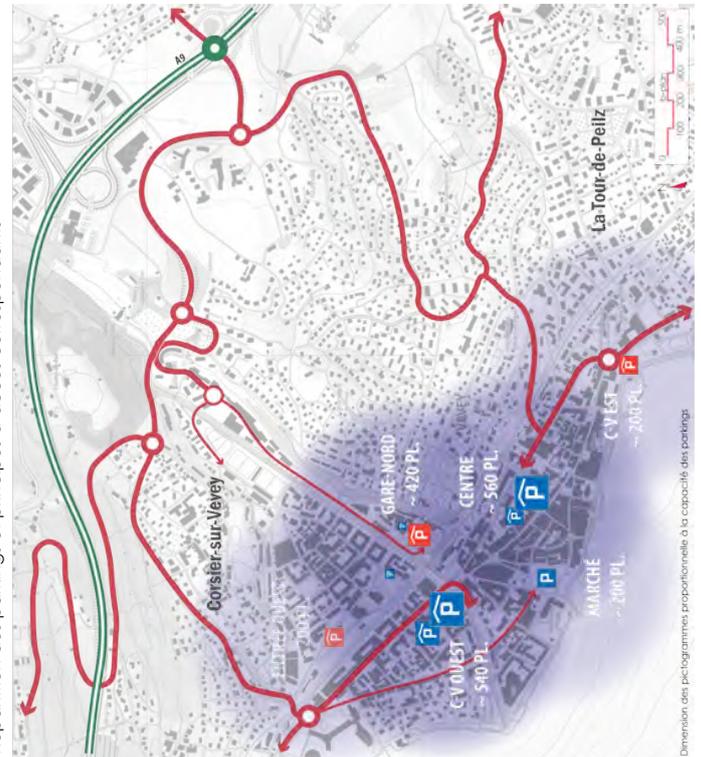
**Vision Municipale**

- Répartition de l'offre en stationnement autour du centre-ville
- Amélioration de l'accessibilité et captage du trafic d'accès

**Initiative « pour un parking souterrain à la Place du Marché »**  
Répartition des parkings et principes d'accès correspondants



**Stratégie de stationnement de la Municipalité**  
Répartition des parkings et principes d'accès correspondants



## 4. Confrontation des points de vue – Offre et coûts

Offre en stationnement proposée dans les différents scénarios (uniquement parkings en ouvrage desservant le centre-ville) :

Situation actuelle	Env. 1'725 places
Avec Initiative	Environ 1'725 places (+0)
Vision Municipalité	Environ 1'920 places (+195)

Coûts plausibles de réalisation des nouveaux parkings desservant le centre-ville :

Nom	Prix par place	Nb places prévu	Coût estimé
Place du Marché	CHF 65'000.-	443	~ 28.8 millions CHF
Gare Nord	CHF 65'000.-	250	~ 16.3 millions CHF
Entre-deux-Villes	CHF 65'000.-	200	~ 13.0 millions CHF

Coûts unitaires basés sur les prix constatés sur l'Arc lémanique :

- Parking souterrain : 45 à 55'000.- par place
- Parking souterrain dans la nappe phréatique : 60 à 70'000.- par place
- Parking en élévation : 25 à 40'000.- par place
- Parking en surface : 8 à 10'000.- par place

Quelle que soit l'option retenue, le réaménagement de la Place du Marché est souhaité et le budget de 10 millions d'ores et déjà prévu sera nécessaire. L'initiative empêche néanmoins de maintenir du stationnement sur la place du Marché, alors que la Municipalité propose d'y maintenir environ 200 places de courte durée.

**Bilan :**

Situation actuelle	Env. 1'725 places	Coût
Avec Initiative	Environ 1'725 places (+0)	Env. 38.8 millions
Vision Municipalité	Environ 1'920 places (+195)	Env. 39.3 millions

Pour un coût équivalent à celui de l'initiative, la vision Municipale permet de proposer 195 places supplémentaires (+10%), de mieux répartir l'offre autour du centre-ville, de répondre aux besoins des riverains et de tenter de capter le trafic avant qu'il ne pénètre au centre.

L'initiative permet un réaménagement de la Place du Marché sans devoir maintenir du stationnement à sa surface, mais ne présente aucun autre avantage. Les éventuels autres parkings nécessaires à long terme, tel qu'Entre-deux-Ville, viendraient également alourdir la facture.

## 5. Analyse critique des arguments mis en avant par les initiants

La liste des arguments présentés ci-après est issue du site internet des initiants [www.maplace.ch](http://www.maplace.ch) en date de production de la présente note argumentaire.

### La proximité du lac n'empêche pas la construction d'un parking souterrain : VRAI

- La proximité du lac, et surtout la présence de la nappe phréatique, **engendre des surcoûts** de réalisation de travaux, ainsi que de conception de l'ouvrage (étanchéité, mesures de sécurité, risque de pollution...). Elle **n'empêche toutefois pas la réalisation** d'un parking.

### Les désagréments occasionnés par les travaux seront limités afin de perturber le moins possible l'activité économique : : 51 L

- La réalisation d'un parking souterrain, de plus à proximité du lac, est une entreprise complexe. **Les initiants expriment ici un vœu pieu, mais ils ne peuvent pas connaître à ce stade les impacts réels qu'auront les travaux** sur l'accessibilité et l'attractivité des commerces riverains de la Place. Le trafic des poids lourds induit par les phases d'excavation et de bétonnage peut également être important.

### Un nombre important de places de parc sera maintenu durant les travaux : FAUX

- Même si le parking est réalisé sur plusieurs niveaux, **les emprises de chantier seront bien plus conséquentes que le parking lui-même** (centrale béton, grues, stockage de matériaux, zones de circulation et de déchargement, village des ouvriers...). La majorité de la place sera donc occupée par le chantier, ne laissant que peu de place pour le stationnement, la circulation multimodale et la tenue des marchés.
- De plus, les initiants avancent dans leur argumentaire un nombre de places au moins équivalent à l'offre actuelle, voire plus important. Même si trois niveaux de parking pourraient être envisagés pour compacter l'ouvrage (implique des surcoûts non négligeables), **le stationnement en souterrain reste gourmand en espace** (présence de piliers, de rampes, d'ascenseurs, de sorties de secours, de postes de ventilation mécanique...).

### Le parking souterrain ne générera pas plus de trafic : A NUANCER

- A taille et tarification équivalentes, **un parking souterrain ne génère pas plus de trafic qu'un parking en surface**.
- Néanmoins, les initiants demandent le maintien d'un nombre bien plus important de places que ce que projette la Municipalité. Le trafic et ses nuisances seront donc plus importants en appliquant l'initiative.
- De plus, un parking souterrain s'inscrit sur le long, voire le très long terme. **Le trafic généré par le parking souterrain souhaité par l'initiative contraindra le fonctionnement des routes d'accès au parking, et donc les marges de manœuvre pour apaiser le centre-ville de Vevey.**

### Un parking à la Place du Marché n'engorge pas « l'axe principal » : FAUX

- Le parking actuel génère un trafic estimé à environ 8'500 véhicules par jour**, soit l'équivalent du trafic qui circule sur l'Ouest de l'avenue du Général-Guisan !
- La place du Marché étant au bord du lac, dans l'hyper-centre veveysan, les véhicules y accédant **empruntent obligatoirement la route cantonale** (place de la Gare) **ou percolent à travers les quartiers**. Les deux options provoquent ainsi des perturbations et des nuisances.

### Des parkings au centre-ville sont indispensables : A NUANCER

- **Le centre-ville de Vevey doit jouir d'une accessibilité multimodale**, intégrant de fait l'automobile. Le bassin de chalandise des commerces et services de la ville s'étend bien au-delà de ses frontières, et couvre des secteurs moins bien desservis par les transports publics.
- Les enquêtes révèlent que les Veveysans ont très peu recours à la voiture pour accéder au centre-ville (seulement 25% environ). **L'accessibilité automobile s'adresse donc en priorité aux visiteurs provenant de l'extérieur de la commune et un positionnement des parkings « à la porte du centre-ville » et non « au cœur du centre-ville » est plus adéquat** pour limiter les nuisances et les perturbations sur le réseau routier.

### Les divers parkings périphériques prévus ne sont pas suffisants : A NUANCER

- Les initiants parlent ici du parking derrière la Gare et d'Entre-deux-Villes. **De par leur position, ils ne peuvent pas être considérés comme « périphériques », mais sont bien des parkings « de centre-ville ».**
- **Ces deux parkings ne suffisent évidemment pas « à eux seuls » de répondre aux besoins de l'ensemble du centre-ville.** Cela n'a d'ailleurs jamais été dit ou prévu par la Municipalité, qui a toujours privilégié une répartition plutôt qu'une concentration de l'offre en stationnement.
- Les études de stationnement menées, tant en 2005 qu'en 2017, **démontrent l'utilité et l'efficacité de ces parkings pour desservir le centre-ville de Vevey.**

### Le projet de parking Entre-deux-Villes est trop petit, non rentable et mal parti pour être construit un jour : FAUX

- Le projet de parking Entre-deux-Villes fait l'objet d'études en cours. **Son dimensionnement est en phase d'affinement** et il ne peut donc pas être qualifié de « trop petit ».
- Un partenariat public-privé a été envisagé pour la réalisation et l'exploitation de ce parking. **Sa rentabilité a donc été vérifiée** par l'investisseur privé.

### 10 millions pour réaménager la place est insuffisant, il faut prévoir au minimum deux à trois fois plus : A NUANCER

- Un parking souterrain de 443 places (report des places existantes en surface) construit dans la nappe phréatique coûterait à lui seul environ 26.5 millions de francs (CHF 60'000.- par place estimé). Les 10 millions budgétés par la ville étant de toute manière nécessaire pour réaménager la Place en surface, ils s'ajoutent au prix du parking.
- **Un budget minimal de 39 millions de francs serait donc nécessaire pour appliquer l'initiative.**

## 6. Conclusion

Le stationnement est un levier déterminant de la politique de mobilité et d'accessibilité d'une ville, et d'autant plus dans une centralité régionale comme la Vevey.

La définition de l'offre la plus adéquate pour satisfaire les besoins passe par la prise en considération d'autres objectifs que le seul stationnement et nécessite une réflexion méthodologique identifiant, dans l'ordre : Qui a besoin de places ? Combien de places sont nécessaires ? Où devraient-elles être situées ? Et, en dernier lieu, comment les réaliser ?

**Les initiants semblent faire le raisonnement inverse, en définissant la manière dont les places doivent être réalisées pour ensuite définir à qui elles sont destinées, comme s'ils proposaient de construire un pont avant de savoir si des personnes ont besoin de traverser. Ils partent donc du prérequis que l'offre actuelle est adéquate, ce qui n'est pas exact au regard des études de stationnement réalisées cette année.**

Critère	Initiative	Vision Municipalité
<b>Nombre de places</b> dans les parkings souterrains	~ 1'725 = état actuel	~1'920 (+195 p/r 2017)
<b>Coût de réalisation</b> des parkings en ouvrage	Env. 28.8 millions	Env. 29.3 millions
<b>Coût du réaménagement de la Place du Marché</b>	~ 10 millions	~ 10 millions
<b>Potentiel de réaménagement de la Place du Marché</b>	Contraint par la trémie d'accès, les émergences techniques et les manifestations organisées sur la Place	Contraint par l'offre en stationnement maintenue (évolutive) et les manifestations organisées sur la Place
<b>Potentiel de réaménagement aux alentours</b>	Faible et uniquement autour de la Place du Marché	Conséquent et intégré aux réflexions
<b>Desserte du centre-ville</b>	Concentrée au niveau de la Gare	Répartie le long de la route cantonale
<b>Trafic au centre-ville, nuisances</b>	Similaire à aujourd'hui et maintenu à long terme	Réduit
<b>Satisfaction des visiteurs, clients</b>	Pas de stationnement de très courte durée au niveau de la place du Marché  Pas d'offre à l'Est du centre-ville	Bonne et proportionnée sur l'ensemble du centre-ville
<b>Satisfaction des habitants</b>	Uniquement aux abords de la Place du Marché	Intégrée aux réflexions et au dimensionnement

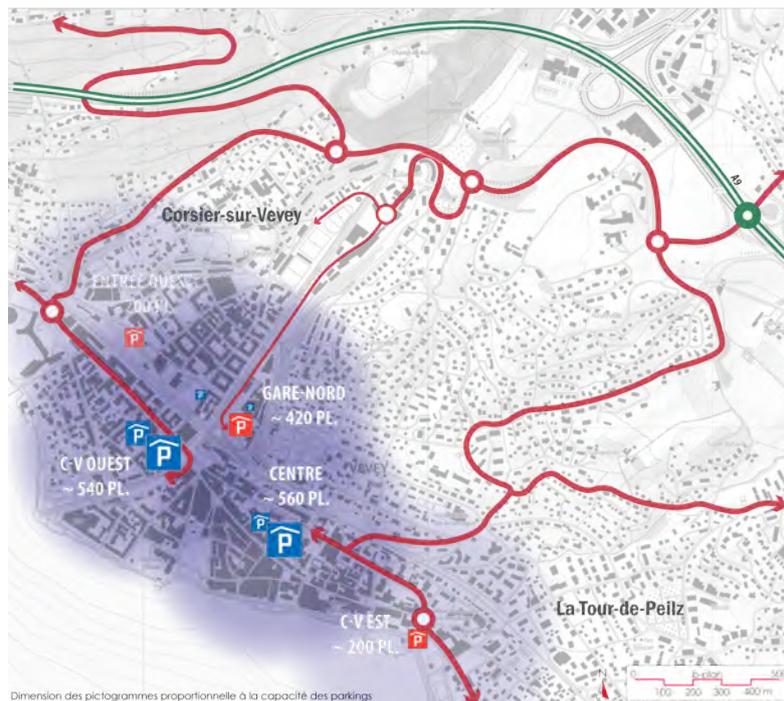
L'initiative « pour un parking souterrain à la Place du Marché » permettrait de libérer l'ensemble de la Place du Marché du stationnement et offrirait un potentiel supplémentaire de réaménagement, mais :

- **L'absence totale de stationnement sur la Place du Marché n'est pas forcément souhaitable** (visiteurs et clients de très courte durée)
- **Un grand parking à la Place du Marché ne permettrait pas de répondre à l'ensemble des besoins identifiés**, notamment des habitants, dont la satisfaction nécessiterait des parkings et des investissements complémentaires (Plan-Dessus et Entre-deux-Villes)
- **L'ouvrage s'inscrirait sur le long terme et annihilerait les plus importantes marges de manœuvre pour apaiser du trafic au centre-ville.**

Si l'initiative présente un avantage, ce dernier est concentré sur la Place du marché et ses abords et n'apporte pas grand-chose au reste de la ville. Il s'inscrit également dans une vision à court terme.

Compte tenu de l'ouverture 24h/24 du parking Manor, une alternative pourrait être de réduire encore l'offre résiduelle de stationnement sur la place du Marché, tel qu'imaginé à long terme et intégré au cahier des charges du MEP. Selon l'étude de 2005, une cinquantaine de places de courte durée seraient pertinentes en surface.

**Option « compromis » sans parking à la Place du Marché**  
Répartition des parkings et principes d'accès correspondants



En vous remerciant pour la confiance témoignée et en restant à votre disposition pour toute question, veuillez agréer mes meilleures salutations.

Jean-Christophe BIRCHLER  
Directeur