



**Préavis municipal N° 11/2011 relatif à un crédit de
CHF 6.935.000
Pour la réalisation d'un parking souterrain de 242 places
À la place des Anciens-Fossés.**

RAPPORT MINORITAIRE

Aux membres du Conseil communal
De La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

En soumettant à notre approbation le préavis N° 11/2011, la Municipalité nous demande de souscrire à un projet de création d'un parking souterrain, en nous faisant miroiter la possibilité de réaliser, en surface, une aire de convivialité et de mobilité douce. Sans aucun doute, les Verts sont favorables tout autant à une aire de convivialité au centre de notre commune qu'à la construction du parking nécessaire à sa réalisation.

Nous sommes cependant opposés au projet tel qu'il nous est proposé : les pièces soumises à notre jugement nous conduisent à penser que les conditions ne sont pas remplies pour créer un tel espace de convivialité. Nous sommes convaincus, en outre, que le montage financier du projet pèsera lourdement sur les finances municipales durant plusieurs années et que les modalités du dispositif juridique chapeautant le projet sont aberrants.

Les conditions pour réaliser une place conviviale ne sont pas réunies.

Il faut d'abord noter que l'aménagement de la surface est exclue du préavis, alors que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire exige la coordination des deux projets (LAT,art.1)¹. Un budget de CHF 1.3 Mio. est bien prévu pour la mise en œuvre de l'aire conviviale : à ce jour, nous n'avons toutefois pas connaissance qu'une étude ait été initiée sur ce sujet et nous ignorons les hypothèses de calcul qui justifient un tel montant.

De même, c'est dans un avenir indéterminé que nous saurons à quelles conditions le projet qui nous est soumis respectera les exigences d'esthétique des constructions déterminées par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC, art.2)².

Pour rester sur le plan de l'esthétique, qui, à l'évidence, n'a pas été le souci premier des promoteurs du projet, force est de constater que le volume et l'emplacement des trémies ainsi que les grosses « verrues » que sont les sorties prévues pour les piétons vont à l'encontre d'une répartition équilibrée et cohérente de l'espace disponible. Et nous ne disposons à l'heure actuelle d'aucun montage ou dessin de ces sorties qui puissent nous garantir que leur effet sera minimisé.

Actuellement un rideau d'une douzaine d'arbres – essentiellement des marronniers – masque, à bon escient, les façades des immeubles au sud de la place. L'exécution des travaux souterrains conduira à les abattre. Le volume de l'ouvrage, et, plus particulièrement, la cote de niveau supérieure de l'ouvrage (qui se trouve

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

² Cet article précise les règles destinées à assurer la sécurité, la salubrité et l'esthétique des constructions et des agglomérations.

indiquée sur les plans du parking) permettent de douter qu'un tel rideau puisse être reconstitué pour cacher ces façades dont l'intérêt architectural est minime.

En outre, le refus ou l'impossibilité de connecter le parking tel qu'il est projeté à celui des Mousquetaires exige l'exécution, aux frais de la commune, d'une trémie supplémentaire sur l'avenue des Mousquetaires.

En bref, la priorité a été donnée aux considérations techniques relatives à l'exécution de l'ouvrage au détriment d'une réflexion nécessaire à la réalisation d'une place conviviale attractive. Les exigences incontestées de l'ingénieur ont primé l'intérêt du citoyen. Il est hautement regrettable que ce déséquilibre n'ait jamais été remis en question.

A la base, le plan de financement du projet est malsain.

Ayant profité, ces dernières années, de la conjoncture et de quelques circonstances favorables, et grâce à une bonne gestion, la municipalité a réalisé des bénéfices bienvenus. Avec des années difficiles devant nous, la mise en œuvre du projet tel qu'il est proposé va encore péjorer la situation financière de notre commune et aura des répercussions sur les comptes de celle-ci jusqu'en 2064.

La municipalité va d'abord renoncer à des flux positifs : ce sont les recettes actuelles encaissées par la commune provenant des taxes de stationnement de la place des Anciens-Fossés et des autres emplacements qui disparaîtront. Ces recettes des seules places de stationnement, selon les chiffres indiqués par la Municipalité lors de la réunion de la commission représentent un total de plus de CHF 300.000.00 par an. Elles ne seront plus perçues dès l'ouverture du parking et disparaîtront des comptes municipaux à cette date. Il en sera de même du montant des amendes encaissés aujourd'hui sur ces places.

La commune devra assumer d'abord les charges initiales suivantes :

1. Une prise de participation de CHF 1.200.000.00 dans la société créée pour la mise en oeuvre et la gestion du parking. Il est d'ores et déjà prévu que la société ne réalisera jamais de bénéfices.
2. Le coût de la troisième trémie et d'autres travaux préparatoires à la charge de la Municipalité, budgetés à CHF 1.460.160.00.
3. Les dépassements du coût des travaux pour lesquels un budget total de CHF 1.500.000.00 a été prévu.

A l'achèvement des travaux, elle devra aussi assumer les charges annuelles suivantes :

4. Le remboursement annuel, **non compris les intérêts**, variables et réévalués par tranche de cinq ans, de CHF 48.667.00, pendant quarante-neuf ans : à ces montants, s'additionne, à la cinquantième année, en 2067, la somme de CHF 1.484.317.00. Ce total représente le crédit de CHF 3.869.000, qui sera contracté en 2012, auprès de Coop Genossenschaft, institution financière dont dépend l'un des associés, Coop. (*Voir annexe*)
5. Les amortissements, dont celui de l'ouvrage, et autres frais financiers divers.
6. Le remboursement des intérêts sur la part du plafond d'emprunt absorbée par le crédit d'investissement sollicité au point h du préavis (p. 15). Le préavis dit à ce point : « d'autoriser, le cas échéant, la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de CHF 85.000.000.00 ».

Un expert³ a aussi été consulté pour établir le plan de financement du parking : « *pour améliorer la visibilité économique du projet* », il nous propose une opération de chirurgie esthétique désignée comme « *une sorte d'amortissement de goodwill* »⁴. La chirurgie esthétique étant toujours onéreuse, cela représentera pour notre budget de fonctionnement de la commune (point i du préavis, p.15) CHF 100.000.00 annuellement, pendant dix ans, soit CHF 1.000.000.00 au total.

Le dispositif juridique proposé est préjudiciable à l'intérêt de la municipalité.

Coop et Migros ont besoin de disposer de places de stationnement pour leur clientèle : c'est, en outre, une obligation réglementaire pour elles. Le bureau d'ingénieurs de bonne réputation, mandaté⁵, a produit une étude qui a probablement pour premier objectif de satisfaire la clientèle de ces deux enseignes et accessoirement celle des autres commerces de la place.

La création de la S.A., en partenariat public-privé, avec un tiers des actions attribuées à la commune, revient pour cette dernière à subventionner la réalisation d'un ouvrage destiné à satisfaire prioritairement les besoins de Migros et de Coop.

Le coût de ce projet tel qu'il nous est présenté est prohibitif pour les deniers des contribuables :

- la commune abandonne les recettes existantes, tant que le projet de parking n'est pas terminé,
- elle paiera, par contre, des intérêts sur l'emprunt contracté auprès de Coop Genossenschaft et d'autres intérêts, éventuellement, sur la part

³ Dans son rapport, cet expert affirme que « le but du parking n'est pas d'effectuer un investissement purement financier... le coût de construction surpasse de CHF 3 à 4 Mios un parking usuel ».

⁴ Le goodwill représente les actifs incorporels d'une société (évaluation de la réputation, clientèle, brevets, etc..) et résulte d'une évaluation de la profitabilité future de l'entreprise. Est-ce le cas, en l'occurrence ?

⁵ C'est le même bureau qui a participé à l'étude et à la réalisation du bâtiment de la Coop.

du plafond d'emprunt dont elle dispose et qu'elle entamera pour ces travaux.

Le coût total de la construction de ce parking, sans tenir compte des revenus qui disparaîtront, s'élèvera à plus de CHF 9.000.000.00.

L'expert cité plus haut a écrit dans son rapport que « *les partenaires de ce parking considèrent cet ouvrage comme étant un élément important, que ce soit dans leur planification urbanistique, politique et sociale ou dans leur concept commercial, ce qui justifie un parking à un tel emplacement et à un tel coût* ». Le concept commercial n'est pas remis en question. Toutefois, nous doutons que la qualité urbanistique, politique ou sociale du projet actuel puisse équivaloir à neuf millions de francs.

En conclusion :

Les Verts s'opposent à la participation de la commune dans une S.A. public-privé destinée à financer le projet tel que défini dans le préavis qui nous est soumis et, en conséquence, rejettent le préavis de la municipalité.

Ils demandent qu'en conformité avec la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions, l'étude soit reprise en abordant simultanément le dessin de l'espace convivial et celui d'un parking conforme à la réalisation d'un tel espace.

Ils considèrent que le financement du parking doit être assuré par une société constituée par Migros et Coop, avec d'autres partenaires éventuels, excluant une participation de la municipalité, sur la base d'une concession de cinquante ans que la commune lui accorderait. En fin de concession, cette société restituerait à la commune l'ouvrage en bon état et adapté, pour l'époque, à la destination qui permettra d'assurer sa rentabilité ultérieure

Geneviève Pasche

ANNEXE

1. Amortissement de l'emprunt contracté auprès de Coop Genossenschaft

Le plan d'amortissement s'échelonne sur :

49 annuités de CHF 48.667.00, soient au total	CHF	2.384.683.00
et une cinquantième annuité en 2067 de	CHF	1.484.317.00
Soit au total le montant du prêt contracté auprès de Coop Genossenschaft	CHF	<u>3.869.000.00</u>

2. Calcul des intérêts pour cet emprunt

Les intérêts perçus par Coop sont fixes par tranche de 5 ans. Le taux fixé pour une tranche de 5 ans est égal au taux des bons ou obligations de caisse à 5 ans de la B.C.V. auquel est additionnée une marge M qui n'est pas précisée dans les documents qui nous ont été remis. Nous avons calculé ci-dessous les intérêts que percevra la Coop, la première et la quarante-neuvième année. Ces intérêts ne concernent que le capital emprunté à celle-ci pendant 50 ans et figurant ci-dessus. Notre calcul se base sur trois hypothèses de taux d'intérêt fixe sur toute la durée de l'emprunt : 1, 2 et 3% par an. Il s'agit donc d'hypothèses basses. Le taux actuel des bons de caisse à cinq ans de la B.C.V. est de 0.75 %.

Taux	1^{ère} annuité	49^{ème} annuité	Montant total des intérêts*	
1%	38.690.00	15.330.00	1.338.329.00	26.4%
2%	77.380.00	30.660.00	2.676.659.00	52.8%
3%	116.070.00	45.990.00	4.014.988.00	79.9%

(*) Montant total des intérêts payés par la Commune divisé par CHF 5.068.677 qui correspond au montant des travaux assumés contractuellement par Coop, sans tenir compte des dépassements éventuels.

EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du Conseil communal de La Tour-de-Peilz du 2 novembre 2011

Présidence : M. Eric Petitpierre

Préavis municipal N° 11/2011 – Demande d'un crédit de Fr. 6'935'000.-- pour la réalisation d'un parking souterrain de 242 places à la place des Anciens-Fossés

LE CONSEIL COMMUNAL DE LA TOUR-DE-PEILZ

- vu le préavis municipal No 11/2011 du 29 juin 2011,
- entendu le rapport de la commission chargée d'examiner le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
- entendu la Municipalité faire siens les vœux de la commission,

d é c i d e

- a) d'approuver les demandes de crédit pour la construction d'un parking au centre-ville ainsi que la participation de la commune à la société anonyme à créer ;
- b) d'accorder, à cet effet, un crédit de Fr. 1'460'160.-- à prélever par le débit du compte 9143.061.00 « Parking Centre-ville » ;
- c) d'amortir cet investissement de la façon suivante :
 - Fr. 940'000.-- par le compte 9282.004.00 « Dispenses places de parc »
 - Fr. 520'160.-- sur une période de 10 ans, soit Fr. 52'016.-- par année dès l'année suivant la fin des travaux ;
- d) d'accorder, à cet effet, un crédit sous forme de prêt à la S.A. de CHF 3'869'840.-- à prélever par le débit du compte 9165.006.00 « Part. à la S.A. Parking Centre Ville » ;
- e) de porter en amortissement de ce crédit le remboursement annuel effectué par la S.A. aux actionnaires (cf. chiffre 15 ci-dessus) ;
- f) d'autoriser la Municipalité à souscrire un montant de Fr. 1'200'000.-- au capital action de la future société anonyme à créer ;
- g) de lui accorder, à cet effet, un crédit de Fr. 1'200'000.-- à passer par le débit du compte n° 9153.001.00 « Titres administratifs » ;
- h) d'autoriser, le cas échéant, la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.-- accordé par le Conseil lors de sa séance du 27 octobre 2006, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 21'000.000.-- ;
- i) de constituer une provision pour risque de pertes sur créance de CHF 1'000'000.-- au crédit du compte à ouvrir « Provision sur prêt Parking Centre Ville » immédiatement au moment du versement des fonds et au plus tard lors de la mise en exploitation du parking, cette provision servant à couvrir un amortissement économique supplémentaire et d'améliorer la viabilité économique du projet ;

- j) d'autoriser la Municipalité à effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet, soit :
- la cadastration des DP N° 1010 et N° 1127 partiel au chapitre privé communal,
 - la modification, par le biais d'un addenda au RPE en vigueur, de l'affectation de la nouvelle parcelle en zone d'utilité publique de la parcelle No 59.

Ces conclusions sont adoptées telles qu'amendées à une large majorité (trois avis contraires et dix abstentions).

La Tour-de-Peilz, le 2 novembre 2011

CONSEIL COMMUNAL DE
LA TOUR-DE-PEILZ

Le Président

La Secrétaire