COMMUNE DE
MONTREUX

Territet, le 26 mai 2011

R A P P O R T

au Conseil Communal de Montreux
de la commission nommée pour l'examen du
préavis 14/2011 de la Municipalité au Conseil Communal sur
l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 483'000.- en vue de la réalisation d'un parking souterrain sous le Parc Donner et le réaménagement de la surface en zone de détente et de jeux

---

Président :	M.	Alexandre STAEGER, remplace M. Emmanuel GETAZ
Membres :	Mmes	Magdalena MÜLLER
		Jacqueline PELLET, excusée
	MM.	Christian BECHERRAZ
		Francis BRÜLHART
		Edmond CHEVALLEY
		Charles MEICHTRY
		Franco MEICHTRY
		Rudolf THOMANN

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Votre commission s'est réunie le mercredi 16 mai 2011 en la salle de conférence de la Rue du Temple 11 à 18 heures. La Municipalité était représentée par MM. Jacques Delaporte, Municipal, et Marc-André Bossard, chef de service Domaines et bâtiments. La commission remercie ces messieurs pour les réponses apportées à ses nombreuses questions.

I. Préambule municipal

En préambule, la Municipalité relève le caractère provisoire du mode de parcage actuel sur la partie ouest du parc Donner. Il s'agit d'une survivance du chantier de la Rue du Pont. Cette situation n'est pas conforme à l'esprit de la donation. Le *status*

quo sera toutefois maintenu jusqu'à la décision du Conseil communal portant sur le projet concret.

II. Questions des commissaires

Nombre de places de parc

De l'avis de la Municipalité, le nombre de places de parc projeté, soit 150 places, représente le meilleur compromis entre les besoins identifiés et le coût du projet. Plus de places impliqueraient la construction d'un étage supplémentaire, ce qui induirait un surcoût disproportionné, les prix augmentant alors de façon exponentielle. De plus, le volume de trafic supplémentaire engendré par un plus grand nombre de places de parc (au-delà de 180 places) serait lui aussi trop important par rapport à ce que peut absorber le réseau routier du quartier.

Evidemment, étendre le parking sur une surface plus grande permettrait d'augmenter l'espace à disposition et de réaliser environ 190 places tout en évitant de devoir construire un troisième niveau. Mais cette solution obligerait notre Commune à avoir recours à des parois moulées. Dans ce cas, le seul coût de l'étude avoisinerait déjà le million de francs.

L'idée est donc d'avoir un parking avec des demi-niveaux « en cascade », de même que celui de la gare de Montreux. Il s'agit d'utiliser autant que possible le terrain tel qu'il est afin d'éviter d'avoir à creuser dans le sol, d'une part en raison du coût des fouilles, d'autre part en raison de la difficulté à forer dans le rocher. Il va cependant de soi que le concours amènera peut-être de nouvelles idées.

En réponse à la question d'un commissaire, il est encore précisé que les « places fermées » désignent ce que l'on appelle habituellement des « boxes ». Il s'agit donc de places comparables à un garage privatif. Cela répond à une demande exprimée par certains habitants du quartier, qui souhaitent en recevoir en location.

Prix des places de parc pour les citoyens

Un commissaire s'inquiète du prix qui sera demandé aux habitants pour la location des places de parc. Il lui est répondu que les prix mensuels pour la location d'une place de parc oscilleront entre environ Fr. 120.- pour une place ordinaire et quelque Fr. 290.- pour une « place fermée ».

Collège d'experts

Le collège d'experts appelé à choisir le projet lauréat et à attribuer les mandats sera composé en majorité de professionnels (ingénieurs, architecte-paysagiste) externes à la Commune afin d'éviter d'éventuels conflits d'intérêt. Il sera présidé par le Municipal en charge du dicastère Domaines et bâtiments. Y seront aussi associés, selon l'état actuel des réflexions de la Municipalité, un représentant de la société de développement de la vieille ville, un technicien de la Commune ainsi qu'une personne extérieure à la Commune censée représenter le citoyen. La Municipalité veillera à ce que le collège soit aussi représentatif que possible des différents intérêts en cause.

Projet

Un commissaire souhaite qu'un soin particulier soit apporté à la circulation piétonne au sein du parking (surtout dans les escaliers et en matière d'éclairage).

Coût de l'étude

Un commissaire s'étonne de lire dans le préavis que seule une entreprise générale serait capable de maîtriser les coûts. Il souhaite que, dans la mesure du possible, l'on confie les travaux à des entreprises locales.

Il lui est répondu que l'intérêt principal de travailler en entreprise générale est de n'avoir qu'un seul répondant. Lui seul est responsable de la maîtrise des coûts et de la qualité de l'ouvrage. Par ailleurs, les règles sur les marchés publics, auxquelles est soumis le projet, ne permettent pas de se limiter aux entreprises de la région. Par contre, rien n'empêche l'entrepreneur général de sous-traiter ses tâches à des entreprises locales, ce qui est dans la pratique souvent le cas, essentiellement pour des raisons économiques (il coûte plus cher de faire venir les ouvriers et les machines de suisse allemande que d'employer les entreprises locales). Evidemment, cela oblige à prévoir un cahier des charges très précis, ce que la Municipalité nous assure avoir fait. Quoiqu'il en soit, la Municipalité rappelle que, s'agissant d'une question d'exécution de la future décision de notre Conseil, elle est seule compétente pour le choix de l'entreprise qui exécutera les travaux. Elle précise encore que le choix de cette entreprise n'est pas discrétionnaire. Il dépendra des résultats de la procédure d'adjudication, qui pose des règles très précise sur la façon d'opérer ce choix.

En réponse à la question d'un commissaire, la Municipalité précise que le contrat d'entreprise générale permet de garantir, sur le papier du moins, que les sous-traitants paient les charges sociales et que tous leurs employés ont été déclarés.

S'agissant d'un édifice enterré, un commissaire se demande s'il est opportun de procéder à une étude par un bureau privé. Il lui semble que les ingénieurs de la Commune pourraient s'en charger, puisque l'ouvrage n'est pas aussi complexe qu'un bâtiment locatif par exemple.

La Municipalité répond que le fait de passer par un concours répond à la préoccupation exprimée par le postulat de M. Nicolas Gudet, pris en considération par notre Conseil, qui demandait que la commune procède systématiquement par concours pour des projets comme celui-ci. De plus, un concours implique le travail parallèle de plusieurs bureaux d'ingénieurs, ce qui permettra d'amener plus d'idées qu'en ne travaillant qu'à l'interne. L'expérience a par ailleurs monté que, lorsque la Municipalité donne tout le travail à faire aux services communaux, certains partis déplorent que la Commune ne fournisse pas de travail aux entreprises privées, qui se trouvent dès lors exclues des chantiers publics. Et notre exécutif souhaite d'autant moins charger ses services de tâches supplémentaires que ces derniers sont déjà bien occupés.

Certains commissaires s'étonnent de ce que la Municipalité prévoie de mettre en œuvre une étude géotechnique et d'engager un géotechnicien en plus. La Municipalité, appuyée par d'autres commissaires, répond qu'il s'agit d'une pratique courante. En effet, une fois l'étude effectuée, il se peut que l'on ait encore besoin d'un géotechnicien pour des questions de détail. L'on précisera qu'il peut s'agir de deux bureaux différents.

Enfin, pour des questions de compréhension du préavis, l'on précisera que CVS signifie « chauffage, ventilation, sanitaire ».

III. Discussion générale

Un commissaire estime, bien qu'il soit on ne peut plus favorable à la création d'un nouveau parking, le coût de l'étude comme étant trop élevé. Cela représente en effet un peu plus de Fr. 3'000.- de frais d'étude par place de parc (Fr. 483'000.- divisé par 150 places). La Municipalité répond que ce montant correspond à la norme qui veut que le prix de l'étude soit compris entre 10 et 20 % du prix de l'ouvrage final. En l'espèce, la proportion est de 10%, ce qui est plutôt bas. Le commissaire rétorque qu'il reconnaît bien volontiers qu'une telle proportion corresponde à la norme pour des ouvrages complexes tels que des immeubles locatifs, mais pas pour un garage souterrain, qui est à son avis un ouvrage plutôt simple à réaliser.

Un autre commissaire craint que le prix des places ne soit trop cher pour les habitants du quartier à revenu modeste. Il serait en effet regrettable que le parking reste vide une fois construit. Il lui est répondu que le futur projet est une réponse à la demande des habitants, dont certains étaient même prêts à acheter une place de parc, ce qui représente un investissement de quelque Fr. 50'000.-. La location étant a priori moins chère, l'on peut raisonnablement penser que le parking connaîtra un certain succès, et ce d'autant plus que la Municipalité a prévu un certain nombre de mesures d'accompagnement qui sont décrites dans le préavis.

IV. CONCLUSIONS

En conclusion, c'est par 7 OUI et 1 NON que la commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 14/2011 de la Municipalité du 15 avril 2011 sur l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 483'000.- en vue de la réalisation d'un parking souterrain sous le Parc Donner et le réaménagement de la surface en zone de détente et de jeux ;

ouï le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine financier de Fr. 483'000.- au maximum ;
2. de couvrir la dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
3. d'amortir directement la dépense par un prélèvement correspondant dans la réserve générale (compte No 9282.001)
4. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte ou convention en rapport avec cette affaire.

Le président-rapporteur

Alexandre Staeger