COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 08/2011

de la Municipalité au Conseil communal

sur

l'octroi d'un crédit de Fr. 575'000.- pour le déplacement de la loge de contrôle et d'exploitation et le changement de l'éclairage du Parking du Marché à Montreux

Date proposée pour la
1ère séance de commission :

le lundi 16 mai 2011 à 18 h. 00

à Montreux

Version du dimanche 1er juillet 2012

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de construction de Fr. 575'000.- concernant le parking du Marché, afin de financer le déplacement de la loge et le changement de la totalité de l'éclairage. Par les lignes qui suivent, ce préavis expose aussi les motifs et le détail des coûts générés par ces travaux.

2. Préambule et historique

A l'origine, la loge du parking du Marché couvert, mis en service en 1987, a été conçue pour gérer 332 places de parc. En 1998, un système de télégestion a été mis en place pour accueillir le parking du Garage Parc de Montreux Gare (GPMG) avec 218 places de parc. Ce parking a reçu un étage supplémentaire en 2005 et sa capacité est passée à 276 places de parc. En 1999, une nouvelle extension de la télégestion est intervenue pour pouvoir gérer les 160 places du parking de Cité Centre. En 2000, avec l'arrivée du Forum, la capacité du parking du Marché s'est vue augmenter de 268 places de parc pour passer à 600 places au total. En 2002, une nouvelle extension de la télégestion a dû être effectuée pour absorber encore la gestion des 177 places de parc du parking du Palace.

Aujourd'hui ce sont 1'213 places qui sont gérées. Dernièrement, une requête de la société Domicim, représentante des propriétaires, a été émise pour l'éventuelle gestion des places du nouveau parking de la Place de la Paix (218 places dont plus de 100 publiques) d'ici 2012. Ainsi, le nombre futur de places gérées passerait à 1'431. La mise en place des installations techniques supplémentaires nécessaires à la gestion de ce futur parking est conditionnée à la construction de la nouvelle loge.

La Municipalité souhaite insérer également dans le présent préavis la modification des éclairages du parking du Marché. En effet, régulièrement, des clients se plaignent du côté sombre et du sentiment d'insécurité par rapport à l'éclairage réalisé au parking contigu du Forum. Dès lors, la Municipalité souhaite garantir une équivalence d'éclairage entre les deux parkings.

Enfin, l'ECA a fait part de nouvelles exigences concernant l'installation de désenfumage du parking. Après étude des services concernés, si le bien-fondé est confirmé, les travaux de remise aux normes feront l'objet d'un autre préavis en 2012.

3. Etats existant et futur

3.1 Loge

Les infrastructures actuelles datent d'environ vingt ans et ne suffisent plus à remplir leur fonction. Malgré l'évolution et la multiplication des appareillages techniques, la loge est restée telle qu'à sa conception originelle, obligeant ainsi le personnel utilisateur à gérer les accès aux parkings depuis un espace restreint et confiné. Cette construction s'avère peu rationnelle et non conforme du point de vue de la sécurité et des activités qui s'y déroulent aujourd'hui. Ce concept ne correspond plus aux besoins actuels face aux sollicitations quotidiennes des utilisateurs : accès dangereux trop proches des axes de roulement des véhicules, local étriqué et inconfortable, installations techniques de contrôle et de surveillance dépassées. Il est dès lors nécessaire de procéder à une transformation en profondeur de cette loge et à une redéfinition du concept d'utilisation pouvant répondre non seulement aux besoins des utilisateurs (tant sur le plan technique que celui du

confort), mais aussi à la sécurité des personnes et des biens liés à l'exploitation, et redonner une nouvelle motivation au personnel.

Le nouveau concept propose la construction d'une nouvelle loge en éléments préfabriqués isolés, dans le parking, face à l'accès existant, adossée au parapet qui surplombe les rampes d'accès aux niveaux inférieurs et intégrée entre les piliers porteurs existants. Cette exécution, qui occupera quatre places sur ce niveau, permettra d'assurer une meilleure sécurité de circulation et d'accès au guichet aux usagers valides et handicapés, par une zone protégée des véhicules. De plus, cette nouvelle position permettra aussi d'améliorer sensiblement le confort et l'accès aux technologies de contrôle par le personnel utilisateur de cet espace et d'y apporter les éléments techniques nécessaires à l'exploitation des autres parkings.

Dès la future loge achevée, aménagée et les installations techniques transférées, il sera procédé à la démolition et à l'évacuation de la loge actuelle. Cet emplacement sera réservé pour accueillir le véhicule de service du parking.

3.2 Eclairage du parking du Marché

Les armatures d'éclairage en service du parking sont toujours celles d'origine. En 1998, une partie de ces armatures avait été supprimée pour réduire la consommation électrique. Actuellement, malgré le remplacement régulier des selfs électroniques, ces armatures ne répondent plus aux besoins actuels et ne peuvent plus être améliorées.

Après étude, une solution avec davantage de tubes fluorescents (néons) de dernière génération a été adoptée. Ces tubes seront posés en parallèle aux circulations de manière à mieux répartir l'éclairage dans le parking.

Par rapport aux luminaires actuels, le gain du flux lumineux se chiffrera à 90 %, alors que le coût moyen de la maintenance additionné à la consommation augmentera de 39 %.

4. Loge - descriptif du projet

Le programme des locaux a été établi en fonction des besoins spécifiques des utilisateurs et de l'exploitation, sur la base des surfaces existantes et dans le respect des normes.

Le programme des interventions se subdivise de la façon décrite ci-après.

4.1 Construction et aménagement de la loge

La loge sera constituée en une « caisse » isolée thermiquement et phoniquement (28 à 30 dB).
La face arrière sera exécutée en surplomb des rampes d'accès aux niveaux inférieurs du parking et aménagée en zone de rangements (classeurs, fax, imprimantes, etc.)

La face avant sera partiellement vitrée pour avoir la visibilité sur l'entrée et la sortie principales du parking en partie supérieure tandis que les écrans de surveillance et de contrôle seront positionnés sous les parties vitrées et consultables depuis les places de travail.

Les parties de chaque côté de cette face seront aménagées de telle sorte qu'elles recevront armoires de rangement, tableau électrique et armoire de détection incendie.

Une face latérale recevra la porte vitrée d'accès à la loge avec le guichet de réception des utilisateurs adapté aux personnes handicapées. Deux places de travail informatisées seront disposées face à face au centre de la loge.

4.2 Sécurité

La circulation des véhicules subsistera dans sa configuration actuelle, mais le nouvel emplacement de la loge permettra d'obtenir une sécurité accrue au niveau des accès (guichet et entrée) et au niveau de la circulation piétonnière des usagers.

Les accès au guichet et à la loge se situeront en retrait de la zone de circulation des véhicules, entre les piliers et protégés latéralement par une série de potelets qui sépareront physiquement la place de parc attenante à cette zone d'accueil. Une filière de sécurité sera positionnée le long de la face avant de la loge comme protection et servira de cheminement de sécurité pour les usagers.

Un rétrécissement sensible de la voie de circulation devant la loge obligera les véhicules à ralentir sur ce passage. Par ailleurs, pour améliorer encore ce ralentissement, des réflecteurs seront collés au sol.

4.3 Installations techniques et exploitation

Installations électriques

Loge :

Des éclairages et des prises ad hoc correspondant aux nouvelles prescriptions (lumière économique) seront installés aux emplacements du guichet, des places de travail et de la zone d'accueil.

Installations de chauffage, ventilation et climatisation

Reprise des installations existantes avec amélioration sensible de la climatisation et du renouvellement d'air de la loge.

Installations de détection incendie et CO et téléalarme

Les organes de sécurité permettant l'extraction des gaz CO et la transmission d'alarme sur les pagers seront repris et remis à jour.

Installations de transmission alarmnet

La future mise hors service en fin 2011 par Swisscom du réseau actuel de transmissions d'alarmes entraîne un changement technique de génération dans ce domaine. De ce fait, l'appareil existant doit être remplacé par un modèle plus récent développé par le réseau TUSNet. Ce n'est qu'à cette condition que l'exploitation fiable et la surveillance permanente de détection de dangers pourront continuer d'être garanties.

Installations de surveillance vidéo et sono

Les installations existantes de surveillance des caisses, du trafic et de musique d'ambiance seront intégralement reprises et remises à jour sans changement particulier.

Installations de gestion et télégestion des différents parkings

Dans le cadre de ces travaux, il est prévu de changer le central de gestion. Ce dernier, actuellement obsolète, fonctionne encore sur un système informatique dépassé et n'est plus compatible avec les nouveaux programmes de télégestion et plus suffisant pour accueillir

l'éventuelle gestion d'un nouveau parking (Place de la Paix). Le coût total de Fr. 156'000.- sera à la charge des propriétaires des parkings gérés par la Commune. Ce montant sera réparti équitablement et la part communale pour le parking du Marché s'élèvera à Fr. 32'000.-, comme suit :

Coût total		Marché-Forum	GPMG	Cité-Centre	Palace
Fr. 156'000.-		Fr. 50'500.-	Fr. 42'500.-	Fr. 30'000.-	Fr. 33'000.-
	Part Forum 36,76 %	Fr. 18'500.-			
	Part Marché 63,24 %	Fr. 32'000.-			

5. Maintien de l'exploitation durant les travaux

5.1 Loge

Il est évident qu'il est nécessaire de maintenir l'exploitation de la gestion de tous les parkings durant les interventions. Dès lors, les aménagements provisoires suivants seront à disposer dans le local technique côté central, sur une courte période :

- terminal de gestion ;
- lignes téléphoniques ;
- interphones.

Toutefois, malgré ces dispositions, lors du transfert des installations techniques, de leur raccordement et de leur remise en service de la loge actuelle à la loge future, les accès au parking du Marché pourraient être laissés en libre accès pendant un à deux jours. Les autres parkings, pouvant travailler de manière autonome, ne sont pas concernés. Les travaux n'auront pas d'autres conséquences pour les utilisateurs du parking.

6. Coût des travaux

6.1 Loge

Travaux préparatoires	**Fr.**	**13'000.00**
Installations de chantier	Fr.	3'000.00
Protections et aménagements provisoires	Fr.	2'000.00
Installations techniques provisoires	Fr.	8'000.00
Bâtiment	**Fr.**	**436'000.00**
Travaux de l'entreprise de maçonnerie	Fr.	24'500.00
Construction légère préfabriquée (loge)	Fr.	133'000.00
Installations électriques et informatiques (loge)	Fr.	72'000.00
Installations de chauffage et ventilation	Fr.	20'000.00
Installations de détection incendie et CO	Fr.	14'000.00
Installations de surveillance sono et vidéo	Fr.	12'500.00
Installations d'alarmes (transmissions et téléalarme)	Fr.	7'000.00
Installation de télégestion	Fr.	32'000.00
Aménagements intérieurs	Fr.	22'000.00
Nettoyages de chantier	Fr.	5'000.00

Aménagements mobiliers	Fr.	20'000.00
Divers et imprévus	Fr.	30'000.00
Honoraires architecte	Fr.	32'000.00
Honoraires spécialistes	Fr.	12'000.00
Aménagements extérieurs	**Fr.**	**14'000.00**
Barrières de sécurité	Fr.	10'000.00
Marquages des voies de circulations	Fr.	3'000.00
Divers et imprévus	Fr.	1'000.00
Frais secondaires	**Fr.**	**27'000.00**
Autorisations et taxes	Fr.	3'000.00
Echantillons, reproductions et documents divers	Fr.	2'000.00
Assurances	Fr.	4'000.00
Divers et imprévus	Fr.	18'000.00
Total général loge	**Fr.**	**490'000.00**
Eclairage parking	Fr.	85'000.00
Total général	**Fr.**	**575'000.00**

7. Planification générale des travaux

La planification des travaux a été programmée de manière à éviter toute perturbation durant les manifestations importantes (Marché de Noël et Festival de Jazz).

Dépôt du préavis au Conseil communal	mai 2011
Octroi du crédit par le Conseil communal	juin 2011
Plans d'exécution, appel d'offres et adjudications	juin à octobre 2011
Fabrication de la loge en atelier	novembre à décembre 2011
Exécution des travaux	janvier à avril 2012

8. Développement durable

La consommation annuelle passera de 50'116 kWh à 72'133 kWh pour une progression du flux lumineux de 501'400 lumen à 954'600 lumen.

9. Coût d'exploitation

Cette loge donnera la possibilité d'accueillir la gestion de nouveaux parkings, ce qui devrait permettre des recettes supplémentaires liés aux facturations de la participation à la gestion centralisée des parkings.

Les travaux de déplacement de loge n'auront pas d'incidence sur les coûts d'exploitation, excepté lors de la commutation des installations, pendant une à deux journées où les entrées pourraient ne pas être encaissées.

Le changement d'éclairage entrainera une augmentation du coût moyen annuel de la maintenance, additionné à la consommation d'environ Fr. 5'200.-.

10. Financement et conséquences financières

Au 31 décembre 2010, les fonds disponibles en trésorerie s'élève à CHF 55 millions. Le total des emprunts bancaire se monte à CHF 37.7 millions.

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis pour CHF 575'000.00 est assuré par la trésorerie.

Le montant total de CHF 575'000.00 sera directement amorti par la réserve générale (compte No 9282.001).

11. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 08/2011 de la Municipalité du 1er avril 2011 relatif à l'octroi d'un crédit de Fr. 575'000.- pour le déplacement de la loge de contrôle et d'exploitation et le changement de l'éclairage du parking du Marché à Montreux ;

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de son contenu ;

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

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. Fr. 575'000.- pour le déplacement de la loge de contrôle et d'exploitation et le changement de l'éclairage du parking du Marché à Montreux ;
2. de couvrir cette dépense par les fonds disponibles de trésorerie ;
3. d'amortir directement le montant de Fr. 575'000.-, par un prélèvement correspondant sur le fonds pour investissements futurs (compte No 9282.001) ;
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 1er avril 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :		Le secrétaire :
P. Salvi	L.S.	Ch. C. Riolo

Annexes : plans

Délégation municipale : M. Jacques Delaporte, Conseiller municipal