Rapport de la Commission des finances du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR26.25PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 650'000.- pour la mise en œuvre de l'initiative populaire « Pour la création d'un parking souterrain de l'ordre de 1'000 places, ainsi que la création d'un espace vert et de détente en surface sur la Place d'Armes »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances a traité ce préavis le 5 octobre et le 23 novembre 2026.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Layla Outemzabet (excusée le 23 novembre), Alain Gentizon, Laurent Roquier, Andrea Münger, Amine Slim, Walter Müller, Frédéric Despland, Juan Ramirez (excusé le 5 octobre) et de la soussignée, présidente, désignée rapportrice.

La délégation municipale, présente le 5 octobre, était composée de MM. Dominique Viquerat, Municipal, et Fabrice Weber, Chef du Service des finances. Nous les remercions pour leurs explications, ainsi que le Service des Bâtiments (ci-après, le Service) pour les réponses écrites.

En préambule, la COFI rappelle ses rapports précédents sur ce projet : Rapport COFI PR18.26 et Rapport COFI PR24.14 & PR24.15.

1. Le présent crédit d'étude (PR26.25PR)

Le préavis sollicite un crédit d'étude de CHF 650'000.- pour actualiser le projet de la Place d'Armes avec un parking souterrain de 800 places, en vue d'un nouvel examen préalable du Canton. Les études précédentes et le contrat de Partenariat Public-Privé (PPP[1]) portent sur un parking souterrain de 1'000 places.

Le crédit comprend notamment CHF 240'000.- pour la modification du parking et adaptation du plan financier, CHF 180'000.- pour le projet de surface et son interaction avec le parking, CHF 205'000.- pour d'autres études (places en surface, réseau routier et trafic, image directrice, bruit, géomètre, plan d'affectation) et CHF 25'000.- de divers et imprévus.

La COFI a demandé si un calendrier avait été établi et si les études pouvaient être échelonnées, en commençant par celles nécessaires pour démontrer la conformité du projet auprès du Canton. La délégation municipale a répondu que le Canton exige un projet complet et abouti. Une fois le projet validé, un crédit d'investissement sera demandé au Conseil communal, puis viendra la mise à l'enquête publique.

La COFI a demandé le devis pour le montant de CHF 240'000.-. Ce devis de Parking Place d'Armes SA (partenaire PPP), date d'avril 2023 et chiffre les honoraires d'architecte et d'ingénieurs (études SIA phases 1 et 2) ainsi que le business plan pour une variante de 430 places. Selon le Service, ce devis n'a pas été actualisé et constitue un estimatif. Un devis actualisé sera signé après l'adoption du présent préavis. Les CHF 240'000.- serviront à mettre à jour les coûts de réalisation pour 800 places, à tester des variantes d'accès permettant de

[1] PPP : Partenariat public-privé.

questionner le giratoire enterré sous la rue des Remparts, à établir un nouveau business plan et surtout à faire des simulations tarifaires liées à la mutualisation (tarif horaire, P+R, Front-Gare, abonnements, etc.).

2. Le suivi des crédits accordés

L'état des crédits votés communiqué à la COFI est le suivant :

Crédit	Montant validé par le Conseil Communal	Montant dépensé au 24.11.2026
PR12.13PR (crédit d'étude Réaménagement Place d'Armes)	2'000'000	1'890'160
PR18.26PR (crédit d'étude complémentaire au PR12.13)	350'000	
PR18.26PR (crédit d'investissement pour financer la part communale d'un parking souterrain de 1'000 places, le déplacement et la rénovation des réseaux et diverses mesures d'accompagnement)	15'900'000	931'345
PR24.15PR (crédit d'étude redimensionnement à 800 places au centre-ville dont 600 en parking souterrain)	585'000.- *(refusé en votation populaire)*	0
Total en CHF	**18'835'000**	**2'821'505**

Le crédit de 2012 comprenait trois volets : les volets 1 (concours de projet) et 2 (concours d'investisseurs) ont fait l'objet de dépassements, d'où le crédit complémentaire de CHF 350'000.-. Le solde disponible concerne le volet 3 (études SIA 31 avant-projet, et SIA 41 appels d'offres).

La COFI demandera le détail des CHF 931'345.- dépensés sur le crédit d'investissement de 2018. Pour rappel, ce crédit de CHF 15.9 millions comprenait :

Détail du crédit d'investissement PR18.26PR	Montant CHF
Subvention communale pour le parking souterrain selon contrat de PPP	2'500'000.-
Déplacement et rénovation des réseaux souterrains	4'350'000.-
Provision pour traitement des terres polluées	4'250'000.-
Provision pour travaux archéologiques	1'250'000.-
Mesures d'accompagnement pendant le chantier	2'000'000.-
Divers et imprévus	1'550'000.-
Total en CHF	**15'900'000.-**

La COFI a demandé si la Municipalité dispose d'une estimation actualisée de ces coûts, notamment pour tenir compte de l'inflation. La délégation municipale a répondu qu'ils seront mis à jour dans le cadre du futur préavis d'investissement. Cela vaut aussi pour l'aménagement en surface de la Place d'Armes qui figure au plan des investissements pour un montant de CHF 20.9 millions.

3. Impacts financiers de la réalisation du projet

À titre informatif, en particulier pour les nouvelles Conseillères et nouveaux Conseillers, la COFI rappelle les principaux éléments financiers connus quant à l'impact du futur parking sur les finances communales.

<u>Contrat de partenariat public-privé signé (pour un parking à 1'000 places) :</u>

- Le partenaire finance CHF 54.5 millions, pour les études et la réalisation du parking, puis l'exploite pendant 70 ans.

- La Ville verse une subvention de CHF 2.5 millions, cède gratuitement le droit de superficie (DDP) et garantit le chiffre d'affaires à hauteur de CHF 150'000.- par an au maximum pendant 10 ans.
- L'aménagement de surface est entièrement à la charge de la Ville, tout comme les frais annexes (dépollution, mesures de mobilité, archéologie).
- En cas de renoncement au projet, la Ville devra rembourser les frais d'étude au partenaire, avec un plafond fixé à CHF 1.6 millions.

A la question de la COFI de savoir si le contrat peut ou doit être renégocié avec le changement à 800 places, le Service répond qu'il y aura probablement un avenant au contrat, et indique que le plan financier compris dans les CHF 240'000.- sollicités doit permettre de réunir toutes les informations en vue de questionner le contrat de base.

Manque à gagner pour la Ville (réponses du Service) :

- Les 500 places de la Place d'Armes rapportent environ CHF 1'800'000.- par an à la Ville. Par règle de trois, les 736 places qui seront supprimées (de 936 actuelles à 200 en surface avec le projet) rapportent environ CHF 2'649'600.- (arrondi à CHF 2'500'000.-).
- Le montant ci-dessus ne comprend pas les amendes. La Sécurité publique a compté 4010 amendes en 2025 sur ce secteur (3500 à la Place d'Armes, 510 à la promenade Auguste-Fallet), soit CHF 160'000.- à 200'000.- par an. Ce montant est à relativiser dans la mesure où les contrôles seront redéployés sur d'autres secteurs de la Ville.

Entre recettes de stationnement et amendes, la baisse des revenus de la Ville se chiffre potentiellement entre CHF 2.5 et 2.85 millions par an.

4. Conclusion

Le projet de parking souterrain de la Place d'Armes a fait l'objet de CHF 2.8 millions de dépenses depuis 2012. Il s'agit d'un projet financièrement important pour notre Ville et soutenu par la population en votation. Plusieurs étapes sont encore nécessaires pour sa concrétisation. L'ensemble de ses impacts financiers pour la Ville (investissement actualisé, répartition des coûts avec le partenaire) devront être actualisés. La COFI se prononcera en temps voulu sur les futurs crédits d'investissement, notamment pour l'aménagement de surface.

Le présent préavis PR26.25PR ne porte toutefois que sur la poursuite des études, pour un montant de CHF 650'000.-, qui se substitue aux CHF 585'000.- non utilisés du PR24.15PR.

C'est donc à la majorité de ses membres que la Commission des finances vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, à accepter les conclusions de ce préavis.

Pour la Commission des finances
Juliana Leon, Présidente



Yverdon-les-Bains, le 25 novembre 2026