

Préavis N° 11-2023 **au Conseil communal**

sollicitant un crédit de CHF 753'300.- pour la participation de Prilly aux études des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », aux compléments nécessaires pour le réaménagement complet du chemin du Viaduc et à la rénovation du badminton

Date proposée pour la séance de Commission :

19 septembre 2023 à 18h30
Bâtiment de Castelmont, salle 1&2

Délégués de la Municipalité : Alain Gillièron et Rebecca Joly

Prilly, le 29 août 2023

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

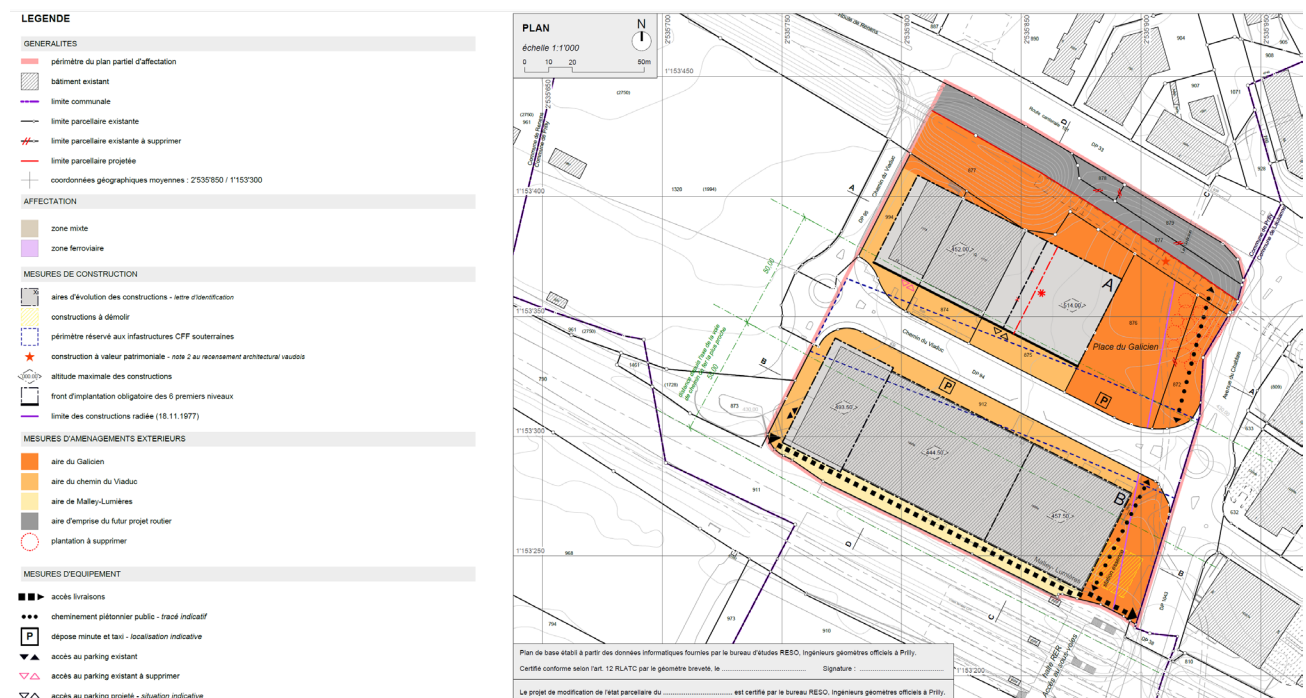
1. Objet du préavis

Le présent préavis sollicite un crédit d'étude CHF 226'700.- TTC pour la participation de Prilly aux études des aménagements extérieurs qui seront réalisés dans le périmètre du PPA « Viaduc » (chapitre 3.1 suivant), un crédit d'étude de CHF 475'000.- TTC pour finaliser le projet de réaménagement de tout le chemin du Viaduc (chapitre 3.2 suivant) et un crédit de construction de CHF 51'600.- TTC pour la transformation/rénovation du badminton (chapitre 3.3 suivant).

2. Contexte

Le périmètre compris entre la halte CFF de Prilly-Malley et la route de Renens a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA « Viaduc ») entré en vigueur le 3 juillet 2019. Hors secteur cédé pour la réalisation du tram (en gris foncé sur le plan ci-dessous), les propriétaires concernés par ce PPA sont :

- La commune de Prilly pour la parcelle 872 et le DP 94 (chemin du Viaduc) ;
- Les communes de Prilly et Lausanne pour la parcelle 874 (badminton) ;
- Insula SA, pour les parcelles 875 et 876 ;
- CFF, pour une portion de la parcelle 877 ;
- La SUVA, pour la parcelle 912 (Malley Lumières) ;
- Bâloise Assurances SA, pour la parcelle 994 (fait aujourd'hui l'objet d'un DDP en faveur d'Insula SA).



Par convention datée du 12.06.2018 et adaptée le 11.08.2022, avec pour objectif le développement cohérent du quartier du Viaduc, les propriétaires mentionnés ci-dessus ont pris plusieurs engagements liés à leurs participations financières, à la constitution de servitudes, aux opérations immobilières, etc. On peut notamment citer les éléments suivants qui sont en lien avec le présent préavis :

- Insula SA finance un concours traitant de l'ensemble du périmètre constructible situé au Nord du chemin du Viaduc ainsi que de tous les espaces publics environnants ;
- Insula SA préfinance l'étude du projet de tous les espaces publics du PPA « Viaduc », jusqu'à l'enquête publique (phases SIA 31, 32 et 33) ;
- Tous les propriétaires participent aux frais d'étude puis à la réalisation des espaces publics du PPA « Viaduc » selon une clef de répartition définie dans la convention du 11.08.2022 et dont la logique est la prise en charge pour moitié par la commune de Prilly, le solde étant partagé entre les autres propriétaires, proportionnellement aux surfaces constructibles supplémentaires leur étant attribuées par le PPA « Viaduc ». Le coût total de ces aménagements, des études à la réalisation, a été estimé à CHF 8'820'676.- TTC. La part de la commune de Prilly ayant été arrêtée, par convention, à CHF 4'331'719.- TTC.

Une fois le PPA légalisé, la SUVA a obtenu un permis de construire pour la transformation de Malley Lumières (projet Malley Phare - en cours de réalisation) et Insula SA a organisé le concours, à ses frais, portant sur la réalisation de la tour Tilia, la transformation/rénovation du badminton, la transformation du bâtiment de la Bâloise ainsi que sur l'aménagement de tous les espaces publics du quartier.



Projet lauréat « Les balcons du Viaduc » des bureaux 3XN architectes, Itten + Brechbühl SA et L'Atelier du Paysage Sàrl

Conformément aux engagements conventionnés, Insula SA a ensuite fait développer le projet lauréat, en partenariat avec les propriétaires et la Commune, pour une mise à l'enquête publique en janvier 2022, procédure qui a débouché sur la délivrance d'un permis de construire le 12.09.2022.

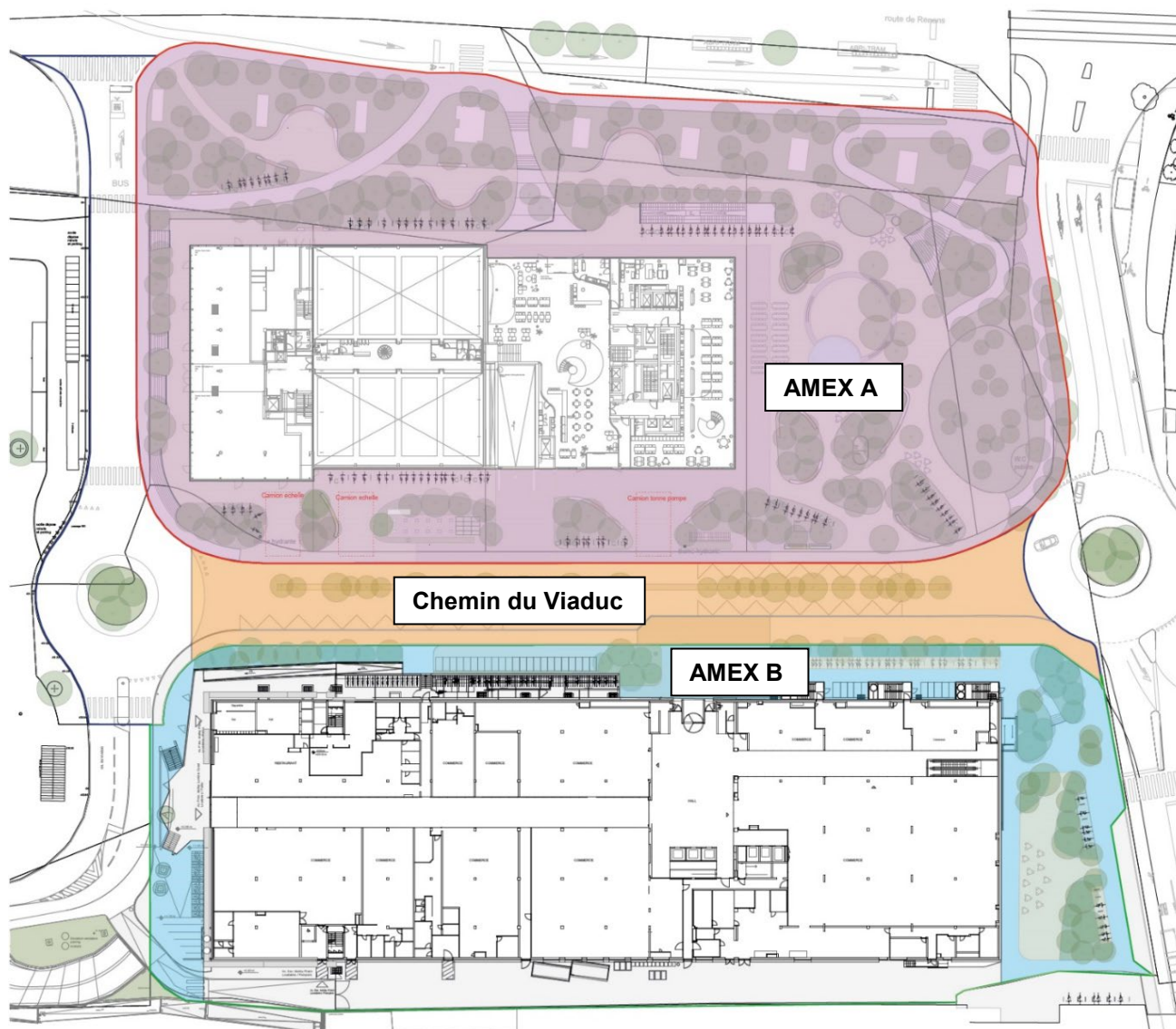
3 Demandes de crédits

3.1 Crédit d'étude pour la participation de Prilly aux frais d'étude des espaces publics pour la mise à l'enquête

Les frais liés au développement du projet d'espaces publics jusqu'à l'obtention du permis de construire ont été préfinancés par Insula SA, comme le prévoient les différentes conventions.

La phase de mise à l'enquête étant maintenant terminée, les différents propriétaires et la Commune sont amenés à verser leurs contributions respectives selon la clef de répartition indiquée dans la convention de 2022, soit pour Prilly (cf. plan ci-dessous) :

- 49 % du montant relatif à l'AMEX A (aménagements extérieurs) ;
- 49 % du montant relatif au chemin du Viaduc ;
- 50 % du montant relatif à l'AMEX B, non compris les équipements en relation avec la tour de Malley Phare qui ont été mis à l'enquête publique avec cette dernière.



Plan de répartition des espaces publics

Le montant total des frais préfinancés par Insula SA pour les phases SIA 31, 32 et 33 des aménagements extérieurs est de CHF 461'196.- TTC, selon la répartition suivante :

Différents postes	Coûts (CHF TTC)
Architectes paysagistes	204'085.-
Architectes	68'028.-
Eclairagiste	33'118.-
Ingénieur mobilité	32'202.-
Ingénieur civil	19'672.-
Bureau assistance maîtrise d'ouvrage	97'840.-
Démarche participative	5'586.-
Enquête publique	665.-
	Total 461'196.-

La participation de Prilly, par secteurs, pour cette phase d'étude est donc la suivante :

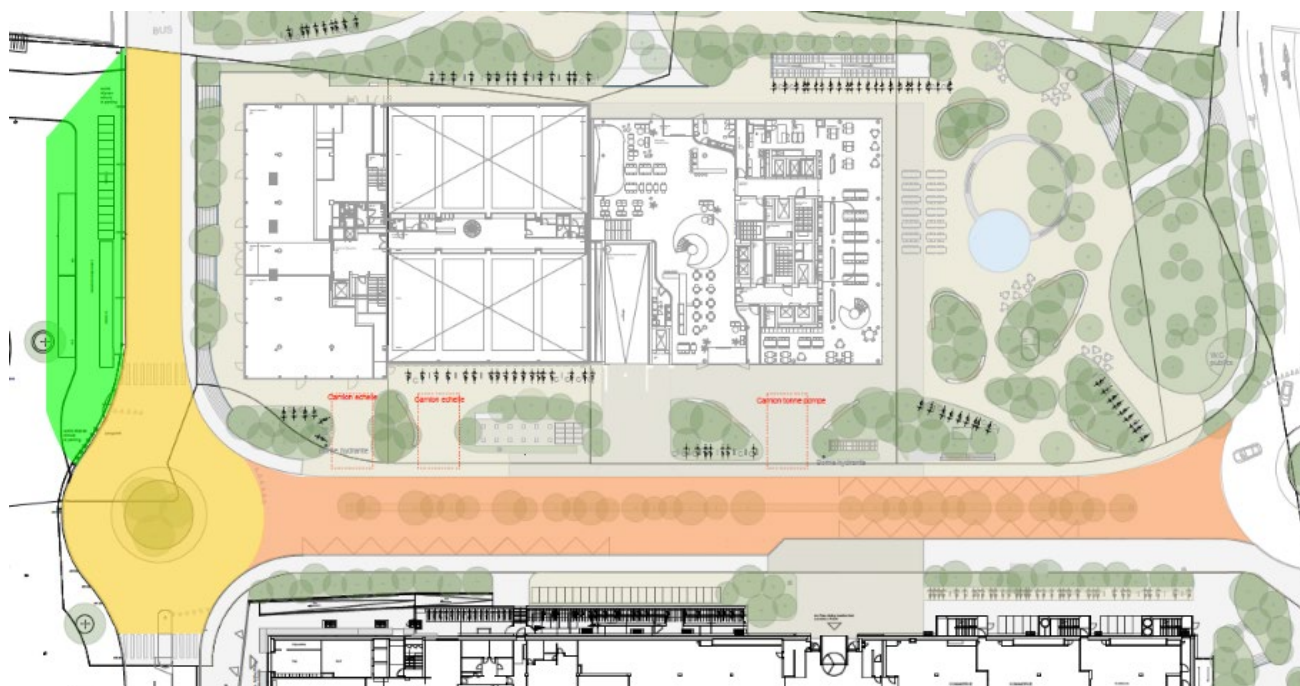
Secteurs	Honoraires (CHF TTC)	Part à la charge de Prilly	Part de Prilly (CHF TTC)
AMEX A	331'914.-	49 %	157'738.-
AMEX B	65'490.-	50 %	32'745.-
Ch. du Viaduc	73'791.-	49 %	36'158.-
	Total 461'196.-		Total 226'641.-

Le montant de CHF 226'641.- TTC, arrondi à 226'700.-, fait l'objet du présent préavis. Ce montant est compris dans la participation conventionnée de Prilly de CHF 4'331'719.- TTC mentionnée plus haut. Le solde de cette participation fera l'objet de futures demandes de crédit.

3.2 Crédit d'étude pour le complément pour le chemin du Viaduc, la réfection du giratoire et le nouveau terminus 7

La requalification du chemin du Viaduc étant soumise à la Loi sur les routes, il s'agit maintenant d'effectuer les études nécessaires pour obtenir un préavis positif de la part de la DGMR. Il semble opportun d'inclure le giratoire du Viaduc et le futur projet de terminus sur le parvis du Centre sportif de Malley (CSM) de la 7 (future ligne BHNS T3) afin de garantir la coordination entre les différents projets.

La répartition des coûts est prévue ainsi : le projet de nouveau terminus pour la ligne 7 (en vert sur la figure ci-après) est à l'entière charge de la Commune de Prilly, le giratoire et le tronçon routier du chemin du Viaduc allant en direction de la route de Renens (en jaune sur la figure ci-après) sera à la charge de la Commune de Prilly, mise à part une participation selon la clé de répartition du chapitre 3.1 pour une partie des travaux selon l'addenda à la convention PPA « Viaduc » du 12 juin 2018, et la requalification du chemin du Viaduc en direction de l'avenue du Chablais (en orange sur la figure ci-après) est soumise entièrement à la clé de répartition du chapitre 3.1.



Périmètres concernés par la demande de crédit. En vert : nouveau terminus 7, en jaune : giratoire et chemin du Viaduc Ouest et en orange : chemin du Viaduc Est

Pour ce faire, un appel d'offres selon les marchés publics doit être réalisé afin d'attribuer un mandat pluridisciplinaire pour les domaines suivants : génie civil, spécialiste trafic, architecte-paysagiste, géomètre. L'appel d'offres sera effectué pour les phases 31, 32, 33, 41, 51, 52, et 53, avec attribution dans un premier temps des phases partielles 31, 32, 33 et 41, objet du présent préavis. Il doit être réalisé en procédure ouverte pour le groupement de mandataires cité ci-dessus. Les autres spécialistes seront mandatés de gré à gré.

Voici les principales échéances pour ce projet (planning intentionnel) :

Tâches	Echéances
Appel d'offres mandataire génie civil (GC)	Octobre-Décembre 2023
Adjudication et délai de recours	Janvier 2024
Phase 31 : Avant-projet GC	Février-avril 2024
Phase 32 : Projet GC, y.c. examen préalable DGMR	Avril-décembre 2024
Phase 33 : Mise à l'enquête	Janvier-février 2025
Phase 41 : Appel d'offres entreprise	Mars-juin 2025
Phases 51, 52, 53 : Réalisation	Juin 2025-début 2027

Sur la base des éléments connus à ce jour, voici l'estimation des coûts des travaux d'aménagement génie civil, mise en séparatif et éclairage public, utilisés comme coût d'ouvrage pour déterminer les honoraires du mandataire ingénieur civil selon la norme SIA103. Les éventuels déplacements de mâts TL, la fourniture et la pose de nouveaux abris-bus et les travaux de paysagiste ne sont pas inclus.

Ces montants sont des estimations basées sur les prix et les données disponibles à ce jour. Il s'agit d'estimations d'étude préliminaire (précision : +/-25%) qui devront être mises à jour lors du projet par les mandataires. Aucune soumission n'a été effectuée à ce jour.

Partie d'ouvrage	Montants estimés CHF HT (précision : +/-25%)
Chemin du Viaduc --> Avenue du Chablais	1'100'000.-
Giratoire Viaduc	800'000.-
Chemin du Viaduc --> Route de Renens	300'000.-
Nouveau Terminus 7	630'000.-
Divers, imprévus (15%)	424'500.-
Total HT	3'254'500.-
TVA (8,1%)	263'614.-
Montant TTC	3'518'115.-
Arrondi à	3'520'000.-

Les honoraires prennent en compte une réalisation partielle de la phase 31 pour le tronçon entre le giratoire du chemin du Viaduc et l'avenue du Chablais. Cette phase a été commencée par l'Atelier du Paysage Sàrl dans le cadre de la mise à l'enquête publique du projet Tilia.

Honoraires ingénieur génie civil	Montants estimés CHF (précision : +/-25%)
Pré-étude	27'200.00
Phase 31	36'200.00
Phase 32	119'700.00
Phase 33	10'900.00
Phase 41	54'400.00
Sous-total ingénieur civil phase 31-41	248'400.00
Honoraires autres spécialistes phases 31-41	
Géomètre	48'000.00
Architecte-paysagiste	20'000.00
Preuve à futur	10'000.00
Spécialiste trafic	15'000.00
Inspection caméra	5'000.00
Sondages/carottages préliminaires	15'000.00
Télégestion	5'000.00
Raccordements privés/contrôle des bienfonds	15'000.00
Sous-total autres spécialistes phases 31-41	133'000.00
Honoraires tous les spécialistes phases 31-41 - Total HT	381'400.00
Divers et imprévus (15%)	57'210.00
Total HT	438'610.00
TVA (8.1%)	35'527.41
Arrondi	862.59
Total TTC	475'000.00

Pour information, les honoraires des phases 51, 52 et 53 sont estimées à CHF 550'000.- Ce montant est indicatif et sera précisé lors des futures études.

3.3 Crédit de construction pour la participation à la transformation et la rénovation du badminton

Par convention datée du 12.07.2018, Insula SA s'est engagée à acheter le solde des droits à bâtir non utilisés attribués à la parcelle du badminton – laquelle appartient aux communes de Lausanne et Prilly, à hauteurs respectives de 826/1'000 et 174/1'000 - pour un montant de CHF 4'336'800.- TTC et de participer à hauteur de CHF 2'200'000.- à la transformation/rénovation du badminton. Dans la même convention, il a été convenu qu'Insula SA conduise les travaux de rénovation sur la base d'un contrat d'entreprise générale pour un montant forfaitaire de CHF 5'300'000.- TTC. Montant à la charge des communes largement couvert par les sommes dues par Insula SA mentionnées ci-dessus (CHF 6.53 mio). Or, suite au dépôt de l'enquête publique du projet Tilia, une nouvelle estimation basée sur des coûts actualisés a démontré que la rénovation présente un surcoût de CHF 1'532'812.- TTC, pour un total de CHF 6'832'812.- TTC. En effet, en 2018, certains éléments n'avaient pas été comptabilisés, faute d'information suffisante et de projet concret (cf. liste des plus-values disponible en annexe).

Ce montant, supérieur de CHF 296'012.- TTC à la participation d'Insula SA en faveur des communes de Prilly et Lausanne, doit être pris en charge par ces dernières, au prorata de leurs parts respectives de propriété du badminton. Soit pour Prilly, 174/1'000 de CHF 296'012.- TTC, ce qui correspond à une participation arrondie pour le présent préavis à hauteur de CHF 51'600.- TTC,

Les travaux de rénovation du badminton qui seront entrepris par Insula SA sont les suivants :

- Désamiantage ;
- Toiture : dépose et repose à neuf du complexe d'étanchéité, isolation, ferblanterie, végétalisation et panneaux photovoltaïques en toiture ;
- Façade : dépose et repose à neuf du complexe de façade (panneaux sandwich, panneaux photovoltaïques, fenêtres bois, stores motorisés, renfort sismique par croix de St André) ;
- Création d'une liaison entre les bâtiments de la Tour et le bâtiment situé à l'Ouest du badminton ;
- Renforcement du plancher de la mezzanine et réfection complète du niveau N02 ;
- Création d'une cage d'escalier dans le bâtiment ouest pour respect des distances de fuite du Badminton ;
- Mise aux normes des installations CVSE ;
- Mise aux normes incendie du bâtiment ;
- Restructuration des espaces vestiaires, douches, sanitaires, cuisine, salle de réunion ;
- Chape : dépose et repose à neuf du complexe de chape et isolation sur radier, réfection des chapes dans les douches et vestiaires ;
- Réfection complète des peintures murales et des plafonds intérieurs ;
- Réfection complète des revêtements de sols (carrelage dans les sanitaires, vestiaires et douches, ensemble des sols sportifs) ;
- Réfection de l'isolation murale intérieure (thermique et acoustique) donnant sur les terrains de sport et les murs mitoyens.

Au final, le badminton sera conforme aux exigences site 2'000 W et Minergie P.

4. Aspects financiers

4.1 Dépenses et revenus du projet

4.1.1 Taxe sur le financement de l'équipement communautaire communal

Depuis 2016, la Municipalité taxe toute augmentation de capacité constructive supérieure à 500 m² générée par la mise en vigueur d'un plan d'affectation.

Les différents propriétaires du PPA « Viaduc » ont été taxés en janvier 2020 sur l'augmentation de leurs droits à bâtir respectifs, pour un montant total de CHF 3'915'027.-, dont CHF 3'569'927.- ont déjà été encaissés.

4.1.2 Permis de construire

Basés sur les coûts CFC 2 des travaux, les montants encaissés pour la délivrance des permis de construire de Malley Phare et de Tilia sont respectivement de CHF 52'213.- et CHF 109'988.-.

4.1.3 Taxe de raccordement au réseau d'assainissement

L'estimation de la taxe pour le projet Malley Phare est d'environ CHF 177'000.-. Le projet Tilia n'a pas encore été évalué.

4.1.4 Vente d'une partie de la parcelle 872

Le projet Tilia implante une partie des droits à bâtir des CFF sur la parcelle 872 - propriété de la Commune de Prilly - sous la forme d'un pavillon pouvant accueillir un lieu ouvert au public (restaurant, bar, etc.). Conformément à la convention de 2018, la surface en question (env. 300 m²) sera vendue aux CFF, le prix de vente devant être déterminé selon la valeur du terrain nu, c'est-à-dire sans tenir compte de la surface de plancher déterminante qui pourra y être réalisée. Cette valeur devra être déterminée par un expert immobilier indépendant choisi par la Commune et les Chemins de fer fédéraux CFF et n'est, pour l'heure, pas connue. Par convention en cours de signature, les CFF ont la possibilité de transmettre leurs droits à bâtir à Insula SA, laquelle devra alors racheter à la commune de Prilly, aux mêmes conditions, la surface mentionnée ci-dessus, sous réserve d'un autre arrangement (par ex. cession des 300 m² en échange des droits à bâtir pour la réalisation de la buvette Nord de la place du Galicien).

4.1.5 Réalisation de la buvette Nord de la place du Galicien

Le projet Tilia implante un petit pavillon qui pourra accueillir une buvette, dans la partie Nord de la place du Galicien, sur la parcelle 876. Des discussions sont en cours avec Insula SA afin de réaliser ce pavillon pour la commune de Prilly (si les CFF transmettent préalablement leurs droits, cf. point 4.1.4). A ce stade, aucun montant n'a été articulé.

Si cette option se concrétise, le financement fera l'objet d'un préavis distinct.

4.2 Incidence financière

Les incidences financières futures sont récapitulées à l'aide du tableau ci-après. Les dépenses d'investissement seront comptabilisées dans trois comptes distincts. A relever que la rénovation du bâtiment du badminton (patrimoine financier) ne fait pas l'objet d'un amortissement comptable.

Budget d'investissement	Total	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Dépenses 5090.000 (Urbanisme)	226 700	226 700				
Dépenses 5010.000 (Réseau routier)	475 000		475 000			
Dépenses 9123.000 (Patrimoine financier)	51 600			51 600		
Subventions	0					
Participations ou autres	0					
Total investissements net	753 300	226 700	475 000	51 600	0	0
<i>Paramètres de base</i>						
Durée d'amortissements	10					
Montant initial	701 700					
Année début de l'amortissement	2026					
Année boucllement du préavis	2035					
Taux d'intérêts moyen	1.50%					

**Budget de
fonctionnement**

Montant en CHF arrondis

2023 2024 2025 2026 2027

Intérêts

Charge d'intérêts	3909.000.4200	0	3 400	3 400	3 400	3 100
Charge d'intérêts	3909.000.4300	0	0	7 100	7 100	6 400

Amortissements

Charge d'amort.	3316.000.4200	0	0	0	22 670	22 670
Charge d'amort.	3311.000.4300	0	0	0	47 500	47 500

Autres charges

Néant

Total charges

fonctionnement 0 3 400 10 500 80 670 79 670

Autres recettes

Néant

Total charges

fonctionnement 0 3 400 10 500 80 670 79 670

5. Durabilité

Les études engagées et à finaliser des espaces publics ainsi que la rénovation du badminton répondent aux objectifs 7, 11, 13 et 15 de l'Agenda 2030 de l'Organisation des Nations Unies (ONU).



Liste des objectifs de développement durable (ODD) en lien avec le projet

Objectif 7

La rénovation du badminton selon le standard Minergie P-Eco, avec pose de panneaux solaires en toiture et en façade ainsi que la récupération de la chaleur des eaux usées (système FEKA) et du sous-sol (sondes géothermiques) améliore grandement l'efficacité énergétique du bâtiment et augmente la part de production d'énergie renouvelable dans le quartier.

Objectif 11

Le projet d'espaces publics améliore l'accessibilité aux transports publics du quartier, intègre et met en valeur le viaduc historique du Galicien et offre des espaces verts aux multiples usages et à destination de toutes les catégories de la population.

Objectif 13

La végétalisation de la toiture du badminton et la présence de très nombreux arbres au niveau des espaces publics participent activement à la lutte contre les îlots de chaleur.

Objectif 15

La végétalisation de la toiture du badminton, la prédominance de la verdure, notamment du nombre important d'arbres des espaces publics, y compris le choix des essences, sont favorables au développement de la biodiversité dans le quartier.

Conclusion

Après plusieurs années d'études, le secteur du Viaduc est entré dans sa phase de réalisation. Ce quartier ambitieux présentera des repères architecturaux emblématiques mais également des espaces publics végétalisés de grande qualité.

Le présent préavis permettra à la commune de Prilly de financer sa part des études entreprises jusqu'ici sur les espaces publics, de finaliser le projet du chemin du Viaduc ainsi que d'obtenir le financement nécessaire pour assurer la rénovation du badminton et son intégration dans le projet architectural global.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

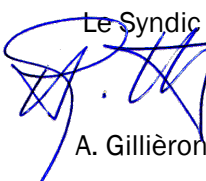
- vu le préavis municipal N° 11 -2023,
- où le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder le crédit d'études de CHF 753'300.- pour la participation de Prilly aux études des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », aux compléments nécessaires pour le réaménagement complet du chemin du Viaduc et à la rénovation du badminton ;
2. que les dépenses d'investissements indiquées au point 1 seront comptabilisées, respectivement, au débit des comptes d'investissement 5090.000 Autre biens, 5010.000 Ouvrages de génie civil et d'assainissement, 9123.000 Patrimoine financier et 5090.000 Autres biens ;
3. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
4. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
5. d'amortir les dépenses relatives à l'urbanisme et au réseau routier sur une durée de 10 ans par le débit du compte 3316.000-4200 Urbanisme & Constructions et 3311.000-4300 Réseau routier, respectivement ;
6. de prendre note que la charge d'intérêt, la première année, sera d'environ CHF 3'400.- pour la section Urbanisme et CHF 7'100.- pour la section Réseau routier.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 août 2023

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic A. Gillièron		 La Secrétaire I. Neuhaus Alghisi
---	---	--

Annexe :

- Rénovation du badminton – évolution des coûts