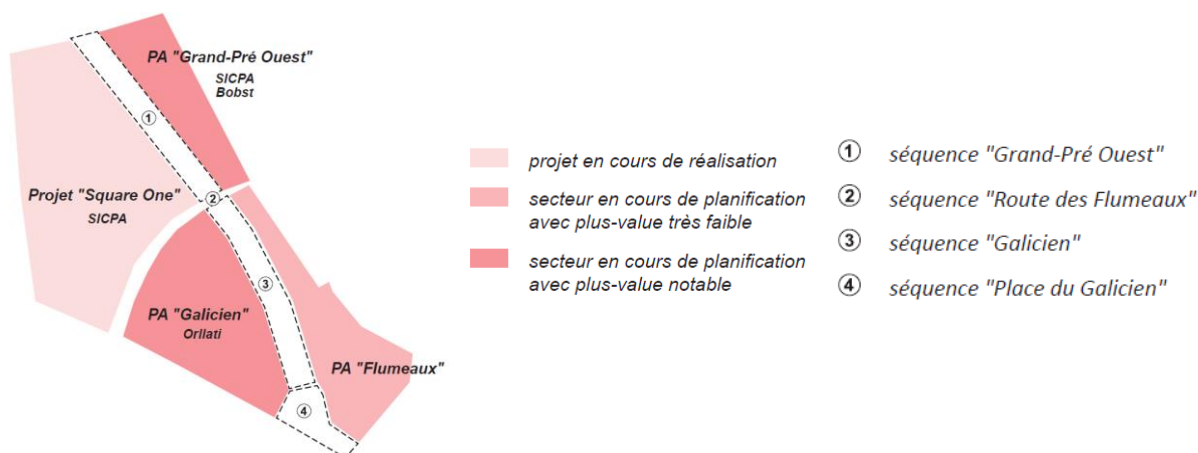


Annexe : Démarche et financement

1. Clé de répartition

Afin de simplifier la réalisation de ce projet et au vu de la multitude de propriétaires impliqués, il est proposé de traiter la voie verte comme une entité paysagère forte de 3 séquences spécifiques et d'une séquence de transition, selon le plan ci-après.



Séquence 1 :

- Le projet Square One de la société SICPA SA est en cours de réalisation;
- Le PA «Au Grand-Pré Ouest» sera soumis à l'enquête publique début 2021;
- L'étude préliminaire de la voie verte (Belandscape) est réalisée.

Le financement (études et réalisation) sera à la charge des propriétaires du PA «Au Grand-Pré Ouest», bénéficiant directement de la plus-value de la voie verte. L'usage de la voie verte sera assuré par une servitude publique au bénéfice de la Commune ou d'une cession du terrain de la part des propriétaires.

La clé de répartition suivante a été proposée aux propriétaires :

	Orllati	SICPA	Bobst	Prilly
Séquence 1	0%	54%	46%	0%
Séquence 2	0%	0%	0%	100%
Séquence 3	100%	0%	0%	0%
Séquence 4	30%	15%	5%	50%



Séquence 2 :

Il s'agit de la séquence de transition, traversée de la route des Flumeaux (DP communal 29). Les travaux envisagés seront minimes (revêtement et marquage au sol). Il est proposé que ce tronçon soit entièrement à la charge de la Commune :

	Orllati	SICPA	Bobst	Prilly
Séquence 1	0%	54%	46%	0%
Séquence 2	0%	0%	0%	100%
Séquence 3	100%	0%	0%	0%
Séquence 4	30%	15%	5%	50%



Séquence 3 :

- Le PA «Au Galicien» est en cours d'élaboration;
- L'achat par la Commune des parcelles de l'Etat de Vaud;
- L'étude préliminaire de la voie verte (Belandscape) est réalisée.

Les parcelles de la voie verte seront rachetées par la Commune. Le financement (études et réalisation) sera à la charge des propriétaires du PA «Galicien», bénéficiant directement de la plus-value de la voie verte.

La clé de répartition suivante a été proposée au propriétaire majoritaire du PA «Galicien» :

	<i>Orllati</i>	<i>SICPA</i>	<i>Bobst</i>	<i>Prilly</i>
<i>Séquence 1</i>	0%	54%	46%	0%
<i>Séquence 2</i>	0%	0%	0%	100%
<i>Séquence 3</i>	100%	0%	0%	0%
<i>Séquence 4</i>	30%	15%	5%	50%

Séquence 4 :

- Le PA «Galicien» est en cours d'élaboration;
- L'achat par la Commune des parcelles de l'Etat de Vaud;
- L'étude préliminaire de la voie verte (Belandscape) est réalisée;
- Une coordination sera nécessaire avec le projet du tram;
- Une coordination sera nécessaire avec la Ville de Lausanne.

Les parcelles de la voie verte seront rachetées par la Commune. Le financement (études et réalisation) sera à la charge de la Commune et des propriétaires des PA «Au Grand-Pré» et «Galicien», bénéficiant directement de la plus-value de la voie verte.

La clé de répartition suivante a été proposée aux propriétaires :

	<i>Orllati</i>	<i>SICPA</i>	<i>Bobst</i>	<i>Prilly</i>
<i>Séquence 1</i>	0%	54%	46%	0%
<i>Séquence 2</i>	0%	0%	0%	100%
<i>Séquence 3</i>	100%	0%	0%	0%
<i>Séquence 4</i>	30%	15%	5%	50%

**2. Coûts d'études et de réalisation**

L'estimation des coûts TTC de l'ouvrage (études et réalisation) a été élaborée sur la base de l'étude préliminaire du bureau Belandscape : phases 31 «Avant-projet» à 53 «Mise en service» conformément à la norme SIA 105 qui est le règlement concernant les prestations et les honoraires des architectes paysagistes. La phase réalisation est soumise aux marchés publics. Un appel d'offre sera lancé en phase 41 «Appel d'offres» et permettra de choisir les entreprises de réalisation les plus adaptées en termes de coûts et de compétences.

	Coûts HT jusqu'à la demande d'autorisation		Total coûts 1	Coûts HT jusqu'à la mise en service		Total coûts 2	Total
	études	coordination		études	réalisation		
Séquence 1	112'665	9'280	121'945	266'838	1'840'090	2'106'928	2'228'873
Séquence 2	22'330	1'450	23'780	52'887	231'000	283'887	307'667
Séquence 3	144'420	10'150	154'570	342'047	2'496'300	2'838'347	2'992'917
Séquence 4	148'596	6'960	155'556	328'860	2'400'000	2'728'860	2'884'416
Total	428'011	27'840	455'851	990'632	6'967'390	7'958'022	8'413'873

Le coût total des études et des travaux de réalisation est de CHF 8'413'873.- HT (9'061'741.-TTC)

	prise en charge	Orllati		prise en charge	SICPA		prise en charge	Bobst		prise en charge	Prilly	
		coûts 1	coûts 2		coûts 1	coûts 2		coûts 1	coûts 2		coûts 1	coûts 2
Séquence 1	0%	-	-	54%	65'850	1'137'741	46%	56'095	969'187	0%	-	-
Séquence 2	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-	100%	23'780	283'887
Séquence 3	100%	154'570	2'838'347	0%	-	-	0%	-	-	0%	-	-
Séquence 4	30%	46'667	818'658	15%	23'333	409'329	5%	7'778	136'443	50%	77'778	1'364'430
Sous-total		201'237	3'657'005		89'184	1'547'070		63'873	1'105'630		101'558	1'648'317
Total			3'858'242			1'636'254			1'169'502			1'749'875

Le coût total des études et des travaux de réalisation pour Prilly est de CHF 1'749'875.- HT (1'884'615.-TTC), avant déduction des taxes sur les équipements communautaires et du cofinancement fédéral et cantonal.

Cette clé de répartition a été présentée aux propriétaires. Une convention Propriétaires - Commune est en cours de signature.

3. Taxe sur les équipements communautaires

Conformément à son règlement, la Municipalité taxe toute augmentation de capacité constructive supérieure à 500 m² générée par la mise en vigueur d'un plan d'affectation. Les taux applicables sont de CHF 133.80 par m² de logement supplémentaire, de CHF 35.20 par m² d'activité supplémentaire et de CHF 98.60 par m² de surface d'activité reconvertie en logement.

Selon une première estimation, basée sur l'état actuel des projets des PA «Grand-Pré Ouest» et «Galicien», le montant de la taxe qui pourrait être perçu par la Commune auprès des propriétaires bénéficiant d'une augmentation de la capacité constructive dans le cadre du PA est résumé dans le tableau ci-après.

PA	«Grand-Pré Ouest»		«Galicien»	
SPd selon planification en vigueur	24'144		58'766	
SPd selon nouvelle planification	27'650		85'000	
Augmentation des SPd	3'506		26'234	
Affectation	Activité 35.20/m ²	Logement 133.80/m ²	Activité 35.20/m ²	Logement 133.80/m ²
SPd	351	3'155	1'234	25'000
Taxes	12'341	422'193	43'437	3'345'000
TOTAL TAXE	3'822'970			

Le montant total de la taxe est estimé à CHF 3'822'970.-.

4. Cofinancement

Mobilité douce

Le PALM 2016 confirme le projet de voie verte comme mesure de développement des réseaux de mobilité douce 4c.OL.202 Prilly, Itinéraires MD Tronçon 1, Galicien – Grand Pré (PALM 16, Volet B, page 98 et 446). Cette mesure bénéficie d'un cofinancement :

- Fédéral de 29.3 % des coûts imputables à la mobilité douce, plafonné à 5 mio;
- Cantonal de 15 % des coûts finaux imputables à la mobilité douce.

Les coûts imputables à la mobilité douce sont estimés à CHF 1'179'315.- TTC. Ces valeurs comprennent les terrassements, les empièvements, les bordures, les revêtements et la gestion des eaux pluviales. Dès lors, les subventions sont calculées comme suit :

- La subvention fédérale représente 29.3 % de CHF 1'179'315.- TTC = CHF 345'539.- TTC;
- La subvention cantonale représente 15 % de CHF 1'179'315.- TTC = CHF 176'897.- TTC.

Le montant de la subvention cantonale pourra augmenter dans le cas où le coût final des travaux imputés à la mobilité douce est plus élevé.

Le montant total du cofinancement est estimé à CHF 522'436.- TTC. Il sera redistribué aux propriétaires proportionnellement à leur participation au financement du projet, conformément au tableau suivant :

Propriétaires	Orlati	Sicpa	Bobst	Prilly	Total TTC
Contribution	3'858'242	1'636'254	1'169'502	1'749'875	8'413'873
pourcentage %	45.90 %	19.40 %	13.90 %	20.80 %	100.00 %
Cofinancement	239'798	101'353	72'619	108'667	522'436

Foncier

Selon le guide des demandes de détermination de la contribution fédérale pour les projets d'agglomération, et plus particulièrement au chapitre IV de la notice relative aux coûts imputables (Office fédéral des routes (OFROU/OFT)) du 2 mai 2017, il est indiqué que «si l'agglomération affecte des biens-fonds affectés non pas à des fins déterminées d'utilité publique mais à titre de placement des fonds (patrimoine financier), alors la valeur vénale des terrains est imputable».

En d'autres termes, les surfaces de terrains acquis par la Commune, sur lesquels seront réalisés les cheminements de mobilité douce sont également cofinancés par la Confédération et le Canton.

Ces cheminements sont estimés à 2'280 m² x CHF 350.-/m² = CHF 798'000.- TTC.

Dès lors, les subventions sont calculées comme suit :

- La subvention fédérale représente 29.3 % de CHF 798'000.- TTC = CHF 233'814.- TTC;
- La subvention cantonale représente 15 % de CHF 798'000.- TTC = CHF 119'700.- TTC;

Le montant total du cofinancement est estimé à CHF 353'514.- TTC.

Installations sportives

Un cofinancement lié aux installations sportives pourrait être octroyé par la Fondation du Fonds du sport vaudois.

A ce stade, il est difficile d'estimer de manière précise le montant de la subvention. Néanmoins, selon les informations à disposition, les terrains de Beach volley (300 m²) sont les seuls équipements du projet qui pourraient être cofinancés, à hauteur de CHF 25.-/m²; ce qui ramène la subvention à CHF 7'500.- TTC.

Ce montant concerne la séquence 1 financée en totalité par les propriétaires. La subvention leur sera entièrement reversée.

5. Entretien

La réalisation de la voie verte devrait intervenir en 2 étapes. A l'aboutissement du projet (2025) et selon les estimations du mandataire et de notre service des travaux, un parc de près de 2 hectares, entretenu de manière différenciée, nécessitera 1 emploi équivalent plein temps (EPT) en saison estivale et un 0,7 EPT l'hiver, chargé de :

- 70 % de travaux de jardinage;
- 20 % d'entretien de voirie;
- 10 % d'entretien des aménagements;

En outre, la gestion des jardins urbains et des espaces d'expérimentation pourrait être déléguée à des associations locales, ce qui permettrait d'optimiser les coûts d'exploitation.

6. Synthèse :

Montants à engager / déductions attendues	Montants TTC (en CHF)
Achat de terrain	3'100'000
Crédit d'études et de réalisation	1'884'615
Taxe sur les équipements communautaires	-3'822'970
Part Prilly cofinancement mobilité douce	-108'667
Cofinancement terrain	-353'514
Total net pour Prilly	699'464

Le tableau, ci-dessous, démontre que près de 80 % de l'investissement de départ est récupéré après déduction de la taxe sur les équipements communautaires, des cofinancements et des contributions des propriétaires. En effet, l'investissement net pour Prilly est estimé à CHF 699'464.- TTC.