

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal :

N° 13-2020 sollicitant un crédit de CHF 3'951'610.-, pour l'acquisition par la Commune des parcelles 896, 928, 1064 et 1071 propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'100'000.-, et pour la participation au projet d'études de la voie verte à hauteur de CHF 851'610.-

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 18 novembre 2020

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad hoc chargée d'étudier le préavis cité en titre s'est réuni en date du 18 novembre 2020, de 19h00 à 21h12, à Castelmont salle n°1, dans la composition suivante :

- Madame Magali Russbach (Les Verts), confirmée dans sa fonction de présidente.
- Monsieur Werner Meienhofer (PS)
- Monsieur Alexis Buchana (PS)
- Monsieur Liviu-Ioan Boldea (UDC)
- Monsieur Philippe Schroff (PLR)
- Monsieur Dimitri Teugueka (PLR)
- Monsieur Charli Oberson (PLR), confirmé dans sa fonction de rapporteur.

La municipalité est représentée par Messieurs Alain Gilliéron (syndic) et Amina Ould Henia (cheffe de service de l'urbanisme de Prilly).

2. Présentation de l'objet et discussion en présence de la Municipalité

La Présidente souhaite la bienvenue à Monsieur Gilliéron et à Madame Ould Henia. La séance commence avec une présentation Powerpoint. Cette présentation a déjà été faite à la commission des finances et ce soir à la commission ad hoc. Cela montre l'importance de ce préavis vu la somme en jeu.

Madame Ould Henia définit la voie verte comme une liaison de mobilité douce, un parc urbain, un aménagement paysager. Ce cheminement de mobilité douce, qui débute au niveau du secteur du Grand Pré et qui arrive vers la route de Renens pour venir se raccorder au futur tram. Autour de cette voie verte s'articulent plusieurs développements de forte densité notamment le plan d'affectation grand Pré Ouest propriété de la caisse de pension Bobst et Sicpa. La poche Sicpa, avec le projet Square One, des tours de construction, la poche du Galicien, avec notamment le groupe Orllati. Cet espace vert complètera les espaces verts déjà présents sur la commune de Prilly avec une zone industrielle moins minérale.

Le canton de Vaud a l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050 et en 2030 de réduire les émissions de gaz à effets de serre. Le plan climat est prévu pour la prochaine législature. Il existe cinq tronçons qui partent depuis la Blécherette jusqu'au bord du lac en passant par la Vallée de la Jeunesse pour cette voie verte. Le secteur qui nous intéresse pour ce préavis est le secteur 1. Il sera difficile de créer une voie verte dans le secteur 2 car il chemine à travers des propriétés privées. Les secteurs 3 et 4 existent déjà car ils longent la route de la Broye. Il y a trente ans en arrière il y a eu une votation sur une route à trois voies qui devait circuler le long de cette future voie verte et qui a été refusée par les citoyens. Ces parcelles sont des zones constructibles d'après une loi de 1951. L'idée est de rendre ces zones inconstructibles en les transformant en parc. Le projet concret d'aménagement de cette voie

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal :

N° 13-2020 sollicitant un crédit de CHF 3'951'610.-, pour l'acquisition par la Commune des parcelles 896, 928, 1064 et 1071 propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'100'000.-, et pour la participation au projet d'études de la voie verte à hauteur de CHF 851'610.-

verte doit être discuté avec les propriétaires des terrains. La voie verte devrait être réalisée en 2025 en même que la mise en service du tram. Ce projet entre dans les objectifs de l'Agenda 2030 des Nations Unies. L'offre de l'Etat de Vaud à 340.- Frs le mètre carré est intéressante parce qu'on se trouve dans une zone industrielle. L'Etat de Vaud a accepté de vendre ces terrains aussi bon marché car il est prévu d'y effectuer une voie verte ce qui est une bonne chose pour l'environnement.

Il y a un reliquat sur les 9'097 mètres carrés de 1'254 mètres carrés qui feront encore l'objet de discussions. Il n'y a rien de concret pour l'instant. L'idée, si ces terrains sont vendus, est que la moitié revient à l'Etat de Vaud et l'autre moitié à la commune de Prilly. Le produit de la vente sera divisé par deux.

Si ces terrains ne sont pas achetés par la commune de Prilly, l'Etat de Vaud vendra les mètres carrés constructibles à d'autres intéressés. La séquence 2 relative à la clé de répartition appartient à la ville de Prilly et il faudra trouver une solution par rapport à la route des Flumeaux qui traverse la voie verte.

La voie verte est prise en charge à 100% par Sicpa, Bobst et Orlati. Les sociétés cèdent une partie du terrain à la commune de Prilly pour y construire la voie verte et ils y participent pour la construction. Il y aura des servitudes d'usage publique, mais c'est la commune de Prilly qui entretiendra cette voie verte avec l'engagement d'un ETP.

Pour financer ce projet la commune de Prilly a imaginé utiliser la taxe d'équipement communautaire plutôt que d'utiliser l'emprunt ou la trésorerie. On utilise cette taxe liée aux deux plans de quartier pour couvrir cette dépense de 3,1 millions plus l'étude. Cette possibilité ramènerait le coût net pour Prilly estimé à 700'000 Frs au lieu des 3,1 millions. Il faut que les plans de quartier se réalisent pour pouvoir percevoir cette taxe d'équipement communautaire.

Si ce projet de voie verte ne se réalise pas que pourrait-il se passer ? Cela ne risque pas d'arriver vu la situation actuelle de ces terrains qui sont des friches industrielles. L'Etat de Vaud ne va pas se donner de la peine pour construire lui-même cette voie verte. Ce projet est aussi intéressant à Prilly car la ville possède un immeuble qui sera proche de cette voie verte.

Cette taxe finance, selon le règlement, clairement ce genre de projet car autrement elle finance les écoles, les APEMS, les espaces publics et les transports publics. Il est logique d'utiliser cette taxe liée à ces deux plans de quartier pour la voie verte. Ce projet est également co-financé par le PALM (cantonal) et la Confédération.

Questions des commissaires à la Municipalité.

La zone 3 est prise en charge par Orlati pour quelle raison ? Car c'est une plus-value pour les constructions qu'il veut y faire.

Le terrain une fois qu'il sera acheté restera-t-il en zone constructible ou sera-t-il déclassé ? Dans le plan d'affectation cela va devenir de la zone de verdure. Si le plan d'affectation ne se fait pas cela restera de la zone constructible ou sinon cela deviendra une zone de verdure non constructible.

Sait-on combien vaut une zone non constructible à Prilly ? En tout cas pas plus de 20 Frs.- le mètre carré. Le syndic doit se renseigner pour répondre à cette question.

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal :

N° 13-2020 sollicitant un crédit de CHF 3'951'610.-, pour l'acquisition par la Commune des parcelles 896, 928, 1064 et 1071 propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'100'000.-, et pour la participation au projet d'études de la voie verte à hauteur de CHF 851'610.-

Combien a coûté la voie verte de la ficelle à Lausanne ? Ce n'est pas comparable. C'est plus étroit et le long du m2 à Lausanne. A Prilly il y aura plus d'aménagements de loisirs et s'apparentera à un parc urbain. A Lausanne ce n'est « qu'une promenade jusqu'à Ouchy ».

Un parking près de Sicpa va-t-il disparaître ? Où les spectateurs du LHC vont-ils se parquer ? Ce parking va effectivement disparaître. Les spectateurs devront utiliser les transports publics pour se rendre à la patinoire.

Le canton serait-il d'accord de vendre ces terrains à Prilly avec un droit de superficie ? Cette variante coûterait moins cher à Prilly. Le canton refuse cette variante, cela fait dix ans qu'il veut vendre le terrain. Un DDP (droit distinct et permanent de superficie) pour la voie verte est exclu pour le canton.

Y a-t-il une connexion entre la voie verte et les quartiers d'habitation ? Oui il y a une cohérence entre les espaces publics et la voie verte dans les plans d'affectation. Il y aura une liaison entre la voie verte et les quartiers d'habitation.

Si au bout de 2 ou 3 ans ces terrains ne deviennent pas une voie verte que se passe-t-il ? Pour la vente avec le canton il n'y a aucune restriction future. Les 3,1 millions sont actés définitivement que cela soit après des immeubles ou une voie verte cela ne changera rien du tout.

Qu'en est-il de l'entretien de cette voie verte ? La commune doit entretenir la totalité de la voie verte également sur les parties des propriétaires car il y aura une servitude de droit public. Un ETP sera dévolu à l'entretien de cette voie verte. La commune pourrait louer une buvette à un commerçant ce qui engendrera des rentrées financières et également des participations à l'entretien d'une partie de la voie verte.

Qu'en est-il des 1'254 mètres carrés qui seront achetés au canton mais qui ne concernent pas la voie verte ? Ces mètres carrés seraient normalement revendus à Orlatti au minimum au prix où on les a achetés 426'360.- Frs divisé par deux (50% canton/ 50% commune de Prilly). On partage que si l'on vend plus cher. Cela baisse les 700'000 à 200'000. Cette information ne figure pas dans le préavis. On n'est pas sûr aujourd'hui à 100% à combien et à qui on va vendre ce terrain.

Ces 3 millions, qui proviennent de la taxe sur les équipements communautaires, vont-ils manquer dans tout ce que l'on veut construire dans l'avenir (exemple : école) ? C'est une décision qui nous appartient d'affecter ou non cette taxe pour ce projet. Malgré tout cette taxe entre dans le cadre de ce projet car il participe à la société et à la santé de la collectivité. Effectivement on pourrait utiliser cet argent pour un autre projet.

Si on parle du momentum, premièrement nous avons plus besoin d'une voie verte que d'une école et deuxièmement à ce prix là la construction d'une voie verte à la place d'un no man's land c'est une bénédiction.

Une question est posée au sujet d'une « abondante nappe verte » (deuxième paragraphe page 2). Prilly est-elle vraiment caractérisée par cette affirmation ? On serait étonné de savoir qu'il y a beaucoup d'espaces verts à Prilly grâce aux jardins privés.

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal :

N° 13-2020 sollicitant un crédit de CHF 3'951'610.-, pour l'acquisition par la Commune des parcelles 896, 928, 1064 et 1071 propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'100'000.-, et pour la participation au projet d'études de la voie verte à hauteur de CHF 851'610.-

3. Délibérations

D'une manière générale les commissaires sont d'accord avec ce préavis. La présentation de la Municipalité était bien faite. Il y a eu des réponses à toutes nos questions. Ce qui pose problème c'est le côté financier. Le fait qu'une voie verte traverse une zone de friches industrielles est un projet qu'il faut soutenir. Au sujet de l'aspect financier nous attendons le rapport de la COFIN. Le recours à l'emprunt serait indispensable. 3 millions vont grever notre niveau d'endettement et nous rapprocher du plafond d'endettement. La trésorerie permettrait de couvrir les dépenses. Les taxes communautaires permettraient de réduire les dépenses ce qui nous permettrait de payer plus qu'environ 700'000.- Frs. C'est une chance d'avoir une voie verte pour Prilly. Cette voie verte ressemblera à la voie verte à côté du M2 (la ficelle) à Lausanne.

La dimension du parking des propriétaires Anthamatten Good n'est pas encore décidée et cette décision influencera la taille de la voie verte. Cette voie verte ne va pas servir uniquement aux usagers du quartier. Elle servira aussi aux usagers de Prilly et de l'Ouest lausannois qui vont venir se balader sur ce chemin. Il y aura des petits arbres sur ce chemin au début et dans dix ans ce sera magnifique car les arbres auront poussé.

Un conseiller pense que ce projet est une mise à mort des parkings. Cette région bénéficiera d'énormément de moyens pour se déplacer (tram, bus, vélo, à pied, train). Nous sommes dans un changement de paradigme. Il y a moins besoin de places de parc actuellement car il y a beaucoup d'autres moyens de transport que la voiture. Les entreprises seront près des immeubles d'habitation et de ce fait il sera moins nécessaire d'utiliser la voiture pour se rendre au travail.

Cette voie verte sera aussi un lieu de détente et de rencontre parce qu'actuellement il n'y en a pas beaucoup à Prilly. Ce projet est un investissement à fonds perdus sur le plan strictement financier. Les 3 millions qu'on va retoucher par les taxes d'aménagement vont manquer pour d'autres projets, école et autre. L'investissement des 3,1 millions ne va rien nous rapporter. Par contre on bénéficiera au niveau du confort.

Cet investissement va permettre de valoriser les investissements des investisseurs (Bobst, Orllati et Sicpa). Ni politiquement ni éthiquement ni climatiquement c'est un projet sur lequel il est bon de s'opposer. La rentrée des impôts des nouveaux habitants va augmenter les recettes fiscales. Cette voie verte empêchera le bétonnage de cette zone. Les sociétés qui vont construire les bâtiments vont pouvoir augmenter les loyers. Cela va attirer les gens dans ce cadre magnifique surtout s'ils travaillent chez Sicpa ou Orllati. Le canton de Vaud a refusé d'entrer en matière sur la possibilité de garder ce terrain en droit de superficie ; le canton veut vendre ces terrains.

4. Vote final

Il n'y pas d'amendement proposé.

Préavis 13-2020

6 voix pour, 1 contre et 0 abstention.

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal :

N° 13-2020 sollicitant un crédit de CHF 3'951'610.-, pour l'acquisition par la Commune des parcelles 896, 928, 1064 et 1071 propriété de l'Etat de Vaud, pour un montant de CHF 3'100'000.-, et pour la participation au projet d'études de la voie verte à hauteur de CHF 851'610.-

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly,

- vu le préavis municipal n°13-2020,
- ouï 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'autoriser la Municipalité à acquérir les parcelles nécessaires au projet de la voie verte ;
- 2 de l'autoriser à entreprendre les études du projet ;
- 3 d'accepter le crédit d'investissement pour un montant total brut de CHF 3'951'610.00 ;
- 4 d'autoriser la Municipalité à facturer aux parties prenantes un montant de 766'970.00 de participation au projet d'études ;
- 5 de surseoir à l'amortissement de cet investissement jusqu'à la finalisation du projet de réalisation de la voie verte ;
- 6 de surseoir à la comptabilisation d'intérêts jusqu'à la finalisation du projet de réalisation de la voie verte ;
- 7 de l'autoriser à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider toute instance si nécessaire.

Au nom de la commission ad hoc :

Madame Magali Russbach, Présidente

Monsieur Charli Oberson, rapporteur