

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2023

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

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

Prilly, le 19 septembre 2023

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad'hoc chargée d'examiner le préavis n° 11-2023 s'est réunie le 19 septembre 2023, dans un premier temps, sur le site de Malley de 18h45 à 19h05, ensuite à Castelmont, de 19h16 à 21h10, dans la composition suivante :

- | | |
|-------------------------|--|
| • Mme Aurélie Barbey | PLR |
| • Mme Adélie Garin | VER |
| • M. Yan Giroud | PSIG, président provisoire et confirmé |
| • M. Youri Hanisch | UDC, rapporteur provisoire et confirmé |
| • M. Omar Khemissa | PSIG |
| • Mme Sylvie Krattinger | LCVL |
| • M. Cédric Monney | PLR |

La Municipalité est représentée par :

- M. Alain Gillièron, Syndic
- Mme Rebecca Joly, Municipale

Ils sont accompagnés de :

- M. Diego Marin, chef de service Travaux et Voirie
- M. Yan Wenger, chef de projet au Service de l'urbanisme et constructions
- M. John-Alexandre Favre, chef de projet aménagements extérieurs Tilia et Malley Phare, L'Atelier du Paysage Sàrl
- Mme Alexia Martin, économiste de la construction, bureau d'architectes Itten+Brechtbühl SA

- Mme Virginie Reussner, architecte en charge du projet Tilia, bureau d'architectes Itten+Brechbühl SA

Après un tour de table demandé par le président provisoire, les commissaires confirment le président et le rapporteur provisoires dans leurs rôles respectifs.

Pour faciliter la lecture du rapport, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

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

Les membres de la commission ont participé à une visite sur le site de Malley.

Afin de libérer au fur et à mesure une partie des personnes qui accompagnent les membres de la Municipalité, Monsieur le Syndic propose que la présentation soit faite en 3 phases et dans cet ordre :

- 2.1 Badminton, pour un crédit de construction de CHF 51'600.- pour sa transformation et rénovation ;
- 2.2 Aménagements extérieurs A et B, pour un crédit d'étude de CHF 226'700.- avec une présentation de maximum 10 min de l'Atelier du Paysage Sàrl ;
- 2.3 Réaménagement du chemin du Viaduc, pour un crédit d'étude de CHF 475'000.-.

Cette manière de faire est acceptée. Monsieur le Président remercie Monsieur le Syndic pour l'envoi complémentaire de tous les documents demandés. En introduction, il informe qu'il avait reçu un courrier du Bureau du Conseil le 23 août dernier concernant le préavis 11-2023 qui sollicitait initialement un crédit de CHF 854'000.-, montant qui a été réduit à CHF 753'300.-.

2.1 Badminton

La rénovation va s'effectuer autour de 5 points majeurs :

1. La rénovation thermique du bâtiment qui permettrait d'obtenir le label Minergie-P (réfection de l'ensemble de l'enveloppe) ;
2. Le désamiantage ;
3. Mise aux normes feu avec notamment la création d'une nouvelle sortie de secours ;
4. Intervention sur la statique du bâtiment avec reprise des efforts sismiques au niveau de la façade ;
5. Rénovation complète des terrains de sport (isolation acoustique, remplacement des sols sportifs, changement des luminaires des terrains, réfection des vestiaires, etc.).

Après ces quelques informations, les questions suivantes sont posées par les membres de la commission :

Q.

N'aurait-il pas été plus judicieux de raser le badminton pour le reconstruire ?

R.

Il avait été pensé de délocaliser le badminton mais malheureusement les propriétaires avec le maître de l'ouvrage n'ont pas trouvé un autre emplacement. Pour ne pas priver les joueurs de s'entraîner, il n'était pas possible de détruire le bâtiment.

Q.

Quelles sont les raisons des différences importantes entre certains postes ? Pouvez-vous les expliquer ?

R.

Ce qui pèse le plus financièrement, c'est tout ce qui est lié à la mise aux normes feu du bâtiment. En effet, ceci ne faisait pas partie du devis établi en 2018 par le bureau d'architecte car les études n'avaient pas pu être suffisamment poussées à l'époque. Par exemple, la création de la sortie de secours supplémentaire représente environ CHF300'000.- de plus-value dédiée à cet élément-là. Insula SA assume presque tout car, à la fin, seulement CHF 51'600.- sont déboursés par Prilly (part à raison de 174/1000). Cette somme est faible par rapport à ce qu'Insula SA assume et qui essaie, avec l'architecte, de faire de leur mieux avec le coût le plus bas possible. C'est d'ailleurs en raison de ce faible montant que la Municipalité a décidé de ne pas argumenter là-dessus en comparaison aux quelques millions que représente la réfection de ce badminton.

Q.

Préavis, point 3.3 (page 7). Pour quelle raison Prilly doit rajouter CHF 51'600.- alors qu'il est fait mention 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 ?

R.

Prilly, en tant que propriétaire à hauteur de 174/1000, a estimé qu'Insula SA n'était pas trop exigeant de demander cette rallonge de CHF 51'600.- par rapport à tout ce qui était fait pour ce badminton. Des discussions/négociations ont eu lieu entre tous les partenaires sur le projet de la tour Tilia, ouvrage d'une extrême importance, qui est intrinsèquement lié à la réfection du badminton (pas de tour = pas de rénovation du badminton). Il y a parfois des échanges de bons procédés entre celui qui paie beaucoup et celui qui, en tant que propriétaire, doit payer plus modérément.

Q.

Dans quel contexte cet échange de bons procédés a-t-il été fait ?

R.

Ce sont des discussions qui ont eu lieu entre copropriétaires (Lausanne et Prilly) avec l'investisseur qui construit la tour (investisseur qui est intimement lié à la réfection du badminton en raison de passages interpénétrants). La tour Tilia ainsi que le badminton ne pouvaient pas être dissociés.

Q.

Si le montant à charge de Lausanne est plus élevé, il se peut que la question se pose dans leur Conseil communal. Pourrait-on s'attendre à des contestations de leur côté ?

R.

Ce n'est pas l'affaire de Prilly. La question se posera entre Insula SA et Lausanne.

Q.

Concernant le coût relatif aux installations électriques, est-ce lié surtout au changement de normes ou est-ce en raison d'une obligation de changer la plupart des luminaires en LED ?

R.

L'éclairage des terrains avait été refait assez récemment et ils pensaient qu'ils étaient déjà LED. Après vérification, ça n'était pas le cas. En raison de la refonte de toutes les installations ainsi que de tous les labels Minergie-P et Minergie-ECO, nous avons passablement de contraintes sur ce que nous pouvons mettre en œuvre.

A l'issue de cet échange, Mesdames Alexia Martin et Virginie Reussner sont libérées et quittent la salle avec remerciements des membres présents.

2.2 Aménagements extérieurs A et B

M. John-Alexandre Favre, chef de projet à l'Atelier du Paysage Sàrl présente un PowerPoint du projet d'aménagements des 3 aires extérieures :

La partie nord, avec une ambiance très végétalisée, avec des chemins PMR (personnes à mobilité réduite), des escaliers et raccourcis, un cheminement qui permettra de desservir le futur arrêt de tram de la Vaudoise Aréna lors de fortes affluences.

La partie centrale (devant la tour), l'élément fort et animé du projet. Il y aura différentes animations/activités avec une place pourvue d'un grand gradin, d'une place de danse légèrement décaissée, d'un point d'eau pour ce qui est rafraîchissement et contraintes thermiques ainsi que de grands arbres qui apporteront du volume et de l'ombre sur cette place. Il y aura la présence de 2 pavillons, l'un qui sera grand et qui permettra d'accueillir certaines activités et une buvette d'une plus petite dimension.

La partie sud/esplanade, qui sera particulièrement un espace de déambulation et logistique. On y retrouvera notamment l'accès à la trémie de la tour pour les véhicules, des contraintes liées aux pompiers, un écopoint pour la collecte des déchets.

Plus de 200 nouveaux arbres seront plantés sur le site dont plus de 30 espèces différentes. Certains arbres ont été choisis afin d'avoir une meilleure résistance au changement climatique en milieu urbain et qui viendront accompagner les arbres indigènes. Ces arbres seront pourvus d'un arrosage entièrement automatisé et la végétation au sol amènera une certaine ambiance. Dans le cadre des contraintes climatiques, le sol sera si possible en grande partie perméable/semi-perméable et avec notamment un asphalte plus noble et foncé au pied de la tour. Près de 300 places vélo avec arceaux seront créées. Afin de diminuer la pollution lumineuse, la zone sera dotée d'un éclairage intelligent qui pourra être diminué selon les contraintes et au fil de la nuit.

Au terme de cette présentation, les questions suivantes sont posées par les membres de la commission :

Q.

Est-ce qu'une place de jeux sera prévue ?

R.

Oui, elle sera concentrée au nord de la tour Tilia, il y aura 4-5 alcôves comportant divers mobiliers urbains (engins de sports et fitness, des jeux qui seront aussi intégrés dans la pente, etc.).

Q.

Est-ce que la frontière nord sera sécurisée pour les enfants (place de jeux) ?

R.

Oui, ce sera sécurisé par la pente naturelle au nord. Si besoin elle pourra toujours être sécurisée par des haies.

Q.

Un commissaire estime que nous avons de la chance, en tant que commune, de pouvoir penser et imaginer les aménagements extérieurs de ces 2 espaces qui ne sont pas la propriété de Prilly. Est-ce qu'il y a une coordination qui se fait avec les propriétaires ?

R.

Oui, il y a beaucoup de coordination et un dialogue constant avec les propriétaires des domaines privés.

Q.

Combien de temps faudra-t-il pour que la végétation soit en place ?

R.

Sur la partie centrale, des arbres déjà bien développés (entre 9 et 12 mètres de haut) seront plantés pour déjà amener de l'ombre et une qualité de vie sur la place. Au nord et au sud, les plantations seront plus basses mais rattraperont les spécimens de la partie centrale au bout de 3 à 4 ans.

Q.

Au regard de certaines zones qui seront privées, est-ce que les propriétaires, au bout de quelques années, pourraient avoir la lubie de tout changer s'ils le souhaitent ?

R.

Du fait notamment des servitudes, il n'est pas possible de faire tout et n'importe quoi et d'ajouter par exemple des barrières. L'entretien de tous les espaces verts seront assurés par la Ville afin de permettre une unité et une cohérence d'exploitation (taille et manière de gérer) au niveau de la commune.

Q.

Est-ce qu'il est prévu d'avoir des clôtures ?

R.

Rien ne sera clôturé, hormis un parking vélo au nord qui sera couvert et fermé.

Q.

Est-ce qu'il y aura des bornes de recharges pour les vélos électriques ?

R.

Oui, c'est prévu.

Q.

Est-ce que la végétation pousse sous le viaduc ?

R.

Oui, avec l'eau qui ruisselle et avec certains types d'arbres, il n'y a aucun problème.

Q.

Alors que le projet est bien avancé, on voit encore des montants pour le crédit d'études. Aussi, il y a encore une démarche participative de CHF 5'586.-, alors qu'il y en a déjà eu plusieurs. Pouvez-vous nous expliquer ?

R.

Pour arriver à ce résultat, il a fallu mandater plusieurs bureaux. Par convention, il avait été convenu que nous allions payer 50% des frais d'études. Ce que nous avons sous les yeux, ce sont des frais qui ont déjà été avancés par Insula SA pour des étapes déjà menées et qui doivent être remboursés. La démarche participative a déjà eu lieu, ce qui a alimenté le travail de Monsieur Favre. Il n'est pas prévu de refaire de nouvelles démarches participatives.

Q.

Préavis, point 3.2, tableau des honoraires (page 6). Qu'est-ce qu'un rapport de preuve à futur ?

R.

Quand des travaux de génie civil sont effectués et qu'ils risquent d'avoir des impacts sur le bâti environnant, avant de commencer, un constat de tous les bâtiments et installations proches est réalisé. Ceci permet d'éviter que l'on reproche notamment des effets secondaires de chantier alors que les défauts existaient déjà avant la réalisation des travaux.

Q.

Préavis, point 3.1 (page 4). Le montant arrondi de CHF 226'700.- TTC du présent préavis est compris dans la participation conventionnée de Prilly de CHF 4'331'719.-. Il est indiqué que le solde de cette participation fera l'objet de futures demandes de crédit. Avons-nous une idée de ce que ça va représenter ?

R.

Le montant de CHF 226'700.- est un crédit qui permet de payer la part d'études déjà engagée. La Municipalité reviendra avec des demandes de crédits d'ouvrage qui totaliseront (y compris le crédit d'études) CHF 4'331'719.-.

Q.

Allons-nous dépolluer le sol au niveau de la station essence qui va disparaître fin 2024 ?

R.

Oui, le sol sera dépollué et à charge de la SUVA. A ce sujet et lors de l'élaboration du PA, il était important pour la Commune que cette station-service disparaisse afin d'avoir une place publique de qualité. La SUVA s'était engagée à ce titre.

A l'issue de cette présentation de 10 min et de cet échange, Monsieur John-Alexandre Favre est libéré et quitte la salle avec remerciements des membres présents.

Monsieur le Syndic prend la parole afin de rappeler quelques éléments historiques par rapport à ce projet. Le PPA Viaduc, objet du préavis 11-2018, est en vigueur depuis 5 ans (acceptation du Canton). Prilly n'a payé que CHF 12'189.- sur ce PPA Viaduc alors que le crédit alloué était de CHF 560'794.-. Le projet Malley Phare a obtenu le permis de construire le 5 juillet 2021. Le

concours pour la tour Tilia a eu lieu entre 2019 et 2021 avec comme lauréat Les balcons du viaduc. L'entier du concours a été financé par Insula SA, rien n'a été financé par Prilly. Le permis de construire de la tour Tilia a été délivré le 12 septembre 2022.

La réalisation de Malley Phare et Tilia sont en cours avec une avancée assez forte. Par rapport à ce projet, il est important de noter qu'il s'agit de la copie conforme de ce qui se passe au sud (projet Central Malley avec maître d'ouvrage CFF).

2.3 Réaménagement du chemin du Viaduc

Q.

Préavis, point 3.2, tableau des honoraires (page 6). Plusieurs chiffres (horaires etc.) sont présentés avec des montants dont la précision est de +/-25%. Un commissaire est surpris de cette fourchette relativement large alors que nous avons encore 15% en plus pour divers et imprévus. Il a le sentiment que nous nous retrouvons avec 40% de divers et imprévus. Comment pouvez-vous expliquer un niveau de précision aussi flou ?

R.

Le même périmètre a été regroupé car il s'agit du même plan d'affectation mais nous sommes sur deux niveaux d'études différents. Il y a le financement qui est déjà connu pour ce qui est des aménagements extérieurs alors que sur cette partie, nous sommes plutôt sur des études de faisabilité, raison pour laquelle nous sommes dans des fourchettes de prix de +/-25%. Nous sommes dans un projet au stade de l'ébauche, plus nous avançons dans le projet, plus le montant sera affiné. Dans le pire des scénarios, le crédit complémentaire qui pourrait être demandé serait de +25%. Aujourd'hui, le montant demandé est celui dans le présent préavis, nous pourrions aussi, dans le meilleur des cas, avoir -25%.

Q.

Sur le projet en général et au regard de la quantité importante de circulation, tout en considérant les piétons, un commissaire avait pensé à la réalisation d'une passerelle ou d'un souterrain. Aurait-il été possible de le faire ?

R.

D'une part, le coût serait nettement plus important et d'autre part nous n'avons plus envie de mettre les piétons sous terre, c'est n'est plus dans l'air du temps. Le trafic sera réduit car il n'y aura plus de circulation de transit sur ce tronçon. Seul l'accès au parking sera possible et la zone sera à 30km/h. Il y a une mutualisation des espaces de parking entre la tour Tilia et Malley Lumières afin de réduire l'espace de parking de la tour Tilia qui comptera 150 places. Tilia a conclu un accord avec la SUVA afin de pouvoir occuper une partie du 3^{ème} sous-sol du parking déjà existant de Malley Lumières.

Q.

Combien d'habitants sont prévus dans la tour Tilia ?

R.

Dans tout le périmètre, 500 habitants environ sont prévus.

Q.

Est-ce que l'écart de circulation a été chiffrée ?

R.

Oui, le nombre de véhicules était de 8'221 par jour, en mars 2021. À fin 2026 il est estimé à 7'700 véhicules par jour. Il faut comprendre qu'il s'agit d'un calcul assez compliqué, en effet les bus sont convertis en un nombre de voitures pour arriver à cette quantité par jour.

Q.

Sur quelle base la clé de répartition de 49% - 51% entre Commune et propriétaires a été établie ?

R.

Cette clé de répartition est notamment le résultat de négociations pour permettre une part privée plus importante que la part publique. Cette répartition permet également d'éviter les marchés publics, ce qui a notamment comme avantage d'aller plus vite dans la réalisation des travaux.

En conclusion, Monsieur le Syndic souligne qu'avec le développement de cette zone à Malley, et notamment avec la construction de ces deux éléments majeurs (tant en habitation qu'en activités économiques), il s'agit d'un avantage incroyable pour Prilly qui va se révéler profitable pour les impôts des personnes morales et physiques dès 2026. En effet, vu la situation économique de Prilly, pas simple à gérer, il s'agit d'une bonne nouvelle pour les finances communales. Les taxes d'équipements communautaires (CHF 3.5 millions) ont déjà été encaissées par Prilly et seront utiles pour les écoles, la culture, des crèches, etc.

Madame la Municipale, souhaite encore préciser que bon nombre de choses sont réjouissantes dont notamment l'aménagement définitif du terminus de la ligne 7 du BHNS. Cette ligne, allant jusqu'à Pully Val-Vert, ne retournera pas à Renens 14 Avril, mais elle est revenue sur une partie de son tracé historique qui descend l'avenue de Morges et qui se termine au Galicien. Il se peut qu'à l'horizon 2030 la ligne du 7 soit prolongée et se dirige vers les hautes écoles, mais ceci relèvera de la décision des TL.

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, Monsieur le Syndic, Madame la Municipale, Messieurs Marin et Wenger quittent la salle avec remerciements des membres de la commission. La séance est suspendue 5 min afin de faire une pause.

3. Délibérations et amendements

Un commissaire se demande quels sont les risques que des frais supplémentaires pour la Commune de Prilly, comme ceux liés à ce préavis, arrivent à nouveau.

Un commissaire relève que l'on peut constater que pas tout était au même niveau de développement/réalisation. En effet, pour le chemin du Viaduc nous sommes clairement au stade de projet alors que pour les aménagements extérieurs nous sommes déjà bien avancés. A la lecture du préavis, ceci pourrait être difficilement compréhensible si nous n'avons pas conscience de cette notion. Un commissaire constate, après la visite sur site, que le projet avance bien.

Sur la notion de la durabilité, un commissaire souligne l'effort entrepris pour l'étude de perméabilité des sols qui a été effectuée ainsi que des explications qui ont été fournies. Un

commissaire s'étonne que le point 6 des objectifs de durabilité (eau propre et assainissement) n'ait pas été mentionné dans ce cadre.

Le président propose que nous délibérions par thématiques, ce qui est accepté par les membres de la commission.

Aménagements extérieurs A et B

Un commissaire mentionne que le projet est fidèle à la démarche participative et ceci respecte ce qui a été souhaité par les participants.

Concernant la clé de répartition pour Prilly à 49% - 51%, ceci a pour but notamment d'échapper aux marchés publics et pour que les choses puissent avancer plus vite. Un commissaire est surpris de cette manière de faire et se pose la question de sa légalité. Un commissaire n'a pas trouvé d'éléments objectivables dans les conventions qui justifierait une clé de répartition à hauteur de 49% - 51%. Cependant, il est fait mention que passer par les marchés publics comporte des avantages et inconvénients.

Un commissaire relève que sur la surface qui n'appartient pas à Prilly, nous avons la chance d'avoir des équipements publics, qui seront également profitables pour les locataires de l'immeuble.

Chemin du Viaduc, giratoire et terminus du 7

Un commissaire rappelle que nous sommes en tout début de projet avec un certain niveau d'imprécision sur les montants estimés (+/-25%), mais que ce pourcentage est conforme à la norme. Il est précisé qu'un amendement pourrait être fait afin de diminuer le montant de 25%, proposition qui n'a pas été retenue.

Un membre de la commission ne comprend pas bien pourquoi nous avons une estimation si élevée à CHF 3.5 millions. En effet, cette estimation a été établie sur les mêmes normes que l'Atelier du Paysage Sàrl, qui sont des normes qualifiées luxueuses par la Municipalité. Pourquoi ne pas avoir estimé le montant sur nos normes prillérannes habituelles ?

Il est mentionné qu'il est important d'avoir une approche pragmatique sur la réfection de cette route en raison du nombre important de bus qui circuleront et pour éviter de devoir refaire la route d'ici 10 ans.

Un commissaire trouve dommage qu'il faille casser quelque chose de neuf (en bordure de la parcelle de la Vaudoise Arena) pour accueillir le terminus du 7.

Badminton

Un commissaire s'estime emprunté vis-à-vis du contrat qui a été passé avec Insula SA. En effet, un montant forfaitaire de CHF 5.3 millions a été convenu avec Insula SA pour la réalisation du mandat en tant qu'entreprise générale. Il s'étonne qu'il y ait des surcoûts et qu'une rallonge soit demandée. A son avis, lorsqu'on paie un montant forfaitaire, en cas de dépassement, il

serait logique qu'Insula SA assume le risque. Il s'interroge si Insula SA aurait remboursé Prilly dans le cas contraire. Il estime aussi que les comptes devraient être faits au terme des travaux de rénovation et non à ce stade.

Un commissaire est surpris que les sprinklers n'avaient pas été prévus dans le projet initial et occasionnant un surcoût conséquent. Il en va de même pour l'éclairage LED qui n'avait pas été considéré.

Un membre ne trouve aussi pas normal qu'à l'origine aucun montant n'ait été alloué pour les études relatives à l'amiante.

Au terme des délibérations, aucun amendement n'est proposé.

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

La séance est levée à 21h10.

5. Conclusions

En vertu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 11 -2023,
- 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'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.

Au nom de la commission :

Président

Rapporteur

Yan Giroud

Youri Hanisch