

Rapport de la commission des finances chargée de préavis sur le préavis N° 12-2025 au Conseil communal sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

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

Prilly, le 4 juin 2025

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission des Finances (COFIN) chargée d'examiner le préavis n° 12-2025 s'est réunie le 4 juin 2025, de 19h00 à 20h45, dans la composition suivante :

Philippe SCHROFF, PLR, président
Nolwen FAVE, VER, rapportrice
Ariane ZWAHLEN, PSIG
Christophe PORTE, VER
Cédric MONNEY, PLR
Fabien DEILLON, UDC
Olivier PILET, PSIG

La commission se déroule en 2 parties :

- Présentation de l'objet par la municipalité de Prilly et discussion sous forme de questions/réponses
- Délibérations de la commission des finances dans un 2^e temps

La Municipalité de Prilly est représentée par M. Alain Gillièron et M. Maurizio Mattia.

2. Présentation de l'objet par la municipalité de Prilly et discussion sous forme de questions/réponses

En préambule, M. Gillièron présente les différents projets de construction et d'arborisation via une présentation powerpoint qui a été faite au personnel communal le 3 juin 2025.

M. Gillièron rappelle que le préavis 11-2023 a été adopté par le Conseil Communal le 19 septembre 2023.

Rapport de la commission des finances chargée de préavis sur le préavis N° 12-2025 au Conseil communal sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Il en lit un extrait : « 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. »

Ce présent préavis est intimement lié à ce qui a été présenté en septembre 2023.

Il y a 3 parties dans le préavis :

1. Crédit de CHF 4'000'000.- pour la participation aux aménagements extérieurs (montant arrondi)
2. Crédit de CHF 65'020.- pour la prise en charge des coûts à charge de la ville de Lausanne, puisque Lausanne ne souhaitait pas entrer en matière. Prilly et Insula SA se sont mis d'accord pour prendre en charge ce montant de moitié chacun.
3. Crédit de CHF 80'000.- pour le financement des procédures notariales et géomètres pour le traitement des cessions des parcelles et de création des servitudes de passages publiques.

M. Gillièron fait une 2^e présentation spécifique concernant ce préavis.

M. Mattia précise que les taxes que la ville va récupérer, notamment par la taxe sur les équipements communautaires (TEC), couvrent largement les frais d'aménagement de ces extérieurs.

Ces aménagements sont nécessaires pour avoir ce quartier de qualité. Avec ce préavis, nous voyons l'achèvement de ce projet qui est suivi par le syndic depuis des années.

À la suite de cette présentation, les questions suivantes sont posées par les commissaires :

Combien de fois, pouvons-nous dépenser chaque franc d'infrastructure que nous encaissons ? On nous a déjà dit que pour la voie verte, on peut financer avec la TEC. Est-ce qu'on sait ce qu'on a ou qu'on va financer avec la TEC ?

Aujourd'hui, la TEC est dans un fonds qui n'a pas encore été utilisé.

Il n'a pas été dit qu'on finançait directement par la TEC, mais il s'agissait de dire qu'on a une équivalence entre les montants.

Rapport de la commission des finances chargée de préavis sur le préavis N° 12-2025 au Conseil communal sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Comment sont planifiées les attributions de cette taxe d'équipement communautaire ?

L'utilisation de la TEC pourrait se faire par le biais des amortissements.

La question est intéressante et la Municipalité va travailler à faire un plan sur l'utilisation de cette taxe d'équipement communautaire.

Pourquoi un descriptif des frais d'entretien n'a pas été effectué ? Avez-vous fait une estimation des frais en CHF et des ETP ?

C'est en cours de réflexion avec un groupe piloté par le service des travaux.

Devons-nous qu'Insula SA nous cède un terrain dont nous aurons la charge de l'entretien ?

Oui, on pourrait qualifier cela d'un cadeau empoisonné. Mais il s'agit d'un espace public intéressant pour la ville de Prilly.

Que se passera-t-il au niveau de la contribution de la ville de Lausanne en cas de dépassement ?

Insula SA et la SUVA participeraient aux frais supplémentaires mais on ne peut pas avoir une garantie de la part de la ville de Lausanne. C'est en effet une interrogation qu'on peut avoir.

Comment seront répartis les frais d'entretien ?

Cela est écrit au 4.1.4. Il y aura une clé de répartition équitable entre les différents propriétaires.

Est-ce qu'on a une estimation du montant du crédit qui sera demandé en 2026/2027 pour réaliser les travaux du Chemin du Viaduc ?

De mémoire, il y a environ une estimation de 2 millions pour l'aménagement du chemin du Viaduc dans le plan des investissements.

Est-il possible de connaître le montant total de tous les préavis qui concernent le quartier de Malley ?

La réponse pourra être donnée lors de la séance du Conseil Communal du 16 juin.

Une fois l'ensemble des questions posées, les commissaires remercient M. Gillièron et M. Mattia qui quittent la séance.

3. Délibérations et amendements

La Commission des finances se réunit immédiatement pour délibérer.

Rapport de la commission des finances chargée de préavis sur le préavis N° 12-2025 au Conseil communal sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Un.e commissaire trouve qu'on ne parle pas des frais que ce projet va engendrer. On accepte le projet et ensuite on subira les frais à venir. On décide sans savoir ce que ça coûte.

Un.e commissaire trouve qu'avoir une estimation du coût d'entretien qui restera à la charge de la ville de Prilly aurait été bienvenue.

Un.e commissaire ne comprend pas pourquoi il est mentionné qu'Insula SA permettra à Prilly de construire un pavillon de 100m² alors que le terrain lui appartiendra après la cession des parcelles.

Un.e commissaire est emprunté par rapport à ces notions de financement des frais d'entretien. La surface à entretenir n'est même pas indiquée dans le préavis.

Un.e commissaire estime que le fait que ce terrain passe à la commune permet à Prilly de maîtriser ce qui va se passer sur cette place. D'un point de vue culturel, c'est bienvenu pour la population.

Un.e commissaire reprend le sujet de discussion concernant l'utilisation de la TEC. Il devient essentiel que la Municipalité mette en place une planification de l'utilisation du fonds créé par la TEC.

Un.e commissaire s'étonne que la Ville de Lausanne ne soit pas entrée en ligne de compte pour le 1^{er} dépassement et s'inquiète de savoir si elle ne jouera pas le même jeu en cas de dépassement du présent préavis, et ceci au détriment de Prilly. Sur ce thème, la COFIN a constaté dans la convention signée en 2022 que Lausanne avait déjà contesté l'augmentation du coût à sa charge.

La COFIN émet les deux recommandations suivantes :

1. La COFIN demande à la Municipalité d'établir un règlement pour définir les modalités d'attribution de la TEC ainsi qu'une planification de son utilisation.
2. La COFIN regrette de ne pas avoir une estimation des frais d'entretien dans ce préavis et demande à la Municipalité une estimation selon les m² à entretenir.

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à 5 voix pour et 2 absences qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

La séance est levée à 20h45.

Rapport de la commission des finances chargée de préavis sur le préavis N° 12-2025 au Conseil communal sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly,

- Vu le préavis municipal n° 12-2025
- ouï le rapport de la commission des finances chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder le crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », aux échanges de fractions de parcelles et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics ;
2. d'accepter la cession gratuite de 100 m2 de surface de plancher déterminante (SPd) de la part d'Insula SA, pour la réalisation future d'un pavillon communal ;
3. d'accepter la cession gratuite d'env. 1'715 m2 de la parcelle 876 appartenant à Insula SA ;
4. d'accepter la cession gratuite de la parcelle 21082 appartenant à la Commune de Lausanne ;
5. d'accepter de céder gratuitement env. 285 m2 de la parcelle 872 à Insula SA, pour la réalisation de son pavillon Little Tilia ;
6. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
7. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
8. de prendre note que la charge d'intérêt et d'amortissement, en 2027, sera de l'ordre de CHF 164'200.-

Au nom de la commission des Finances :

Philippe Schroff, Président



Nolwen Favé, rapportrice