

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

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

Prilly, le 21 mai 2026

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° 15-2026 s'est réunie à la Fabrique de Malley à Renens, le 21 mai 2026, de 18h30 à 20h47, dans la composition suivante :

Eric ANTHAMATTEN, PLR

Sébastien BARBEY, VER

Sarah BURKHALTER, PSIG

Tony CAPUANO, PLR

François DINKEL, VER

Sylvie KRATTINGER BOUDJELTA, LCVL, rapportrice provisoire et confirmée

Eva TORTELLI, PSIG, présidente provisoire et confirmée

Les Municipalités sont représentées par Mme Tinetta Maystre, Municipale de Renens, M. Jean-François Clément, Syndic de Renens, M. Alain Gillièron, Syndic de Prilly, Mme Rebecca Joly, Municipale de Prilly, et accompagnés de M. Thibault Arm, Directeur de la Fabrique de Malley et de Mme Marielle Auberson, architecte.

La présentation est faite conjointement aux commissions de Prilly et de Renens, avant que chacune ne siège séparément pour poser ses questions complémentaires et procéder à ses délibérations.

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

Mme la Municipale de Renens introduit la séance avec les éléments suivants :

Une seule équipe, la Fabrique de Malley, pilote le développement de ce quartier pour le compte des deux villes. La demande de crédit est donc formulée sous la forme d'un crédit intercommunal. Les deux communes cofinancent le projet, conformément à une répartition qui reflète la part de surfaces situées sur leur territoire respectif (50% Prilly, 50% Renens). En termes de droits à bâtir, les deux communes sont à l'équilibre.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

M. le Directeur de la Fabrique rappelle le contenu du préavis en y ajoutant les éléments suivants :

L'école constitue l'un des équipements publics majeurs du futur quartier de Malley, au même titre que d'autres infrastructures prévues dans l'ensemble du développement de ce quartier. L'objectif est d'expliquer pourquoi ce projet architectural a été retenu et comment cette école fonctionnera.

Le vote porte sur deux éléments distincts :

- le projet de l'école
- la prise d'acte qu'impliquera l'acquisition du terrain concerné.

Le secteur de Malley se développe selon trois temporalités de construction :

- La Vaudoise Aréna, mise en service en 2022
- Le quartier du Viaduc, comprenant Tilia, Malley Phare et Malley-Gare, dont la mise en service est prévue en 2025–2026 ;
- Le quartier de Malley-Gazomètre, situé au sud, dont le développement est programmé entre 2031 et 2035.

Le quartier du Gazomètre accueillera à terme environ 2 000 habitants et emplois, répartis selon une proportion d'environ $\frac{2}{3}$ habitants et $\frac{1}{3}$ emplois. La majorité des équipements publics du secteur y seront implantés : école, crèche(s), APEMS/UAPE et parc public.

Le projet a été initié en 2012. En 2018, une pollution du sol plus importante que prévue a été mise en évidence, entraînant une mise en pause du développement afin de mener des études complémentaires. Ces études ont permis de définir les mesures nécessaires pour garantir que les futures constructions ne remobilisent pas la pollution en sous-sol.

Le projet a repris en 2022, et les résultats des études ont été présentés publiquement aux membres des deux Conseils communaux en 2023. L'enquête publique du plan d'affectation est prévue pour fin 2026, avec une réalisation échelonnée entre 2031 et 2035.

Le quartier comprendra quatre aires de construction, dont une située sur la commune de Prilly, qui accueillera une part plus importante du programme qu'il n'y paraît.

Malgré les années de pause, l'essence du projet a été préservée. Des améliorations ont été apportées :

- meilleure prise en compte du bâti existant
- valorisation de la végétation et de la topographie
- préservation de la forêt et des ensembles arborisés
- préservation des bâtiments patrimoniaux : maisons ouvrières, chapelle, salle paroissiale ainsi que le TKM.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

Les équipements publics prévus incluent désormais : deux crèches, une APEMS/UAPE, et un parc public.

Plusieurs conventions ont été conclues entre Lausanne, Prilly, Renens et les propriétaires fonciers :

- fixation du prix du terrain (Lausanne étant propriétaire)
- convention d'acquisition entre les communes
- répartition des coûts d'investissement
- une dernière convention reste à finaliser en lien avec l'exploitation.

Renens assurera le financement intégral du projet scolaire dans un premier temps, puis Prilly la remboursera selon la clé de répartition convenue. En conséquence, les préavis des deux communes diffèrent sur les aspects financiers, cet élément ayant un impact direct sur leur présentation respective.

L'école aura la capacité d'accueillir 360 élèves, répartis à 50 % Prilly / 50 % Renens. Le périmètre scolaire s'étendra jusqu'au quartier du Galicien.

La partie scolaire est présentée par l'architecte :

Le programme des locaux a été défini avec les services communaux. La salle de gymnastique sera une salle double VD5, accessible au public et adaptée aux compétitions locales. Une salle triple aurait entraîné un volume bâti disproportionné pour une école accueillant des enfants de 4 à 9 ans.

Autres éléments du programme :

- une aire gazonnée
- une maison de quartier
- une ouverture au public en dehors des heures scolaires.

La relecture du site a conduit à intégrer la salle paroissiale, située dans le coteau végétalisé. La maison paroissiale, propriété de Lausanne, sera acquise pour un franc symbolique. Les activités scolaires et paroissiales futures seront mutualisées dans ces locaux.

La structure en béton armé est saine ; une rénovation globale sera nécessaire dans les 3 à 5 ans, notamment pour améliorer l'enveloppe et les installations techniques.

Un concours SIA 142, ouvert et anonyme, a été lancé en mai 2025. Parmi les sept projets primés, le projet Virage a été retenu.

Ses atouts :

- implantation à l'est permettant de préserver la végétation existante
- rampe piétonne reliant le parc au deuxième niveau du bâtiment
- entrée intégrée au coteau, au même niveau que la maison paroissiale
- surélévation de la maison paroissiale pour accueillir un centre de documentation

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

- toiture accessible au public
- préau situé devant la salle de gymnastique
- loggia servant à la fois d'entrée et d'espace convivial
- classes organisées autour d'un espace central lumineux.

Le projet intègre de nombreux éléments durables :

- mouvements de terrain minimisés
- ventilation naturelle et protection solaire
- panneaux photovoltaïques
- loggia végétalisée
- gestion des eaux pour irriguer les surfaces plantées
- compacité du bâtiment
- préservation des arbres.

La salle de sport prévue sera une salle double de type VD5, équipée de gradins. Elle ne sera pas une salle omnisport. Elle ne permettra pas la pratique du handball. Des salles triples existent déjà à Renens et à Crissier. Étant donné que le bâtiment est destiné à des enfants de 4 à 9 ans, ce choix a fait l'objet d'un débat. Ce compromis permet de pratiquer la quasi-totalité des sports à un niveau de compétition, à l'exception d'un ou deux d'entre eux.

Le projet lauréat a été expertisé. Un montant de base a été déterminé, servant de fondement à l'établissement du présent crédit d'étude.

Calendrier prévisionnel

- 2027 : adoption du Plan d'affectation
- 2029 : préavis pour le crédit d'ouvrage
- 2031–2032 : livraison du bâtiment scolaire
- 2031–2035 : développement global du quartier

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

Le site est-il contaminé ? Quelles mesures sont prévues ?

Le site de l'école ne se trouve pas dans la zone contaminée. Le foyer principal de pollution est situé plus en amont du point de vue hydrologique. Les études réalisées par le propriétaire montrent qu'il n'y a pas ou très peu de pollution dans la zone souterraine concernée par l'école. La pollution identifiée est essentiellement liée à des remblais et reste piégée dans les couches profondes.

La construction n'atteindra pas ces couches :

- l'excavation de la salle de gymnastique se fera sur un seul niveau, afin de ne pas toucher la moraine qui agit comme barrière naturelle ;
- tout matériau excavé devra être dépollué ; pour l'école cela concerne les remblais ;
- des spécialistes accompagneront le projet durant toute sa réalisation.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d’un crédit d’investissement d’un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l’avant-projet, la préparation du projet de l’ouvrage, la demande du permis de construire, l’élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

Peut-on obtenir les résultats des carottages ?

Ces documents appartiennent au propriétaire. Certains avaient été présentés lors d’une séance publique. L’école n’est concernée que de manière marginale par la zone polluée. Si le site n’avait pas été constructible, le canton n’aurait pas autorisé ce projet. À noter : le bâtiment du TKM, situé sur la zone polluée, ne peut pas être démoli en raison de ces contraintes ; seule une restauration est possible.

Le plan d’affectation n’étant pas encore validé, existe-t-il un risque de blocage ?

Le risque zéro n’existe pas, mais s’opposer à une école est rarement populaire. Le principal risque concerne surtout le retard déjà accumulé dans le développement du quartier Gazomètre. Les municipalités ont choisi d’avancer malgré tout, car l’implantation proposée est jugée pertinente.

À quoi correspond l’atelier mentionné dans le chiffrage ?

Il s’agit de l’ancien hangar à dirigeables, qui servira de base pour la future salle de quartier.

La route actuelle sera remplacée par une voie de mobilité douce, intégrée dans un futur espace public nommé *Balade Fleurie*, avec une exception pour l’accès au TKM pour les professionnel.le.s.

Est-ce que l’accès depuis Longemalle sera facilité ?

L’accès existe déjà via une voie privée. Des démarches sont en cours pour créer un accès supplémentaire depuis l’Avenue de Longemalle.

Est-ce qu’il y a des risques d’obstacles pour le pré- et le parascolaire ?

Les discussions sont très avancées pour l’APEMS et le préscolaire. Le propriétaire doit légalement dédier 10 % des surfaces à l’utilité publique, ce qui facilite l’intégration de ces services. L’école accueillera bien les élèves de 1P et 2P.

La salle paroissiale sera rénovée dans les 3 à 5 ans, en parallèle du calendrier de l’école. Elle sera cédée pour un montant symbolique, mais nécessitera des travaux d’entretien.

L’école sera gérée conjointement par Prilly et Renens, avec une direction scolaire rattachée à Renens. Les élèves des deux communes seront mélangés dans les classes. Les zones d’enclassement ont été définies : les enfants pourront fréquenter Malley sans demande de dérogation.

Est-ce que le projet prévoit des extensions possibles sur le bâtiment ? Est-ce que la structure a été conçue pour une telle extension ?

La LAT ne permet plus de prévoir dans les plans d’affectation des réserves pour des extensions ultérieures. Le programme du concours prévoyait cette possibilité, qui sera développée avec l’architecte.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

Les ateliers de Vidy ne font pas partie du périmètre. Le plan d'affectation prévoit leur démolition, mais sans calendrier défini. Lausanne accompagne les occupants pour trouver une solution alternative.

Quelles sont les modalités de collaboration entre les communes ?

L'établissement n'est pas rattaché à l'ASIGOS, ce qui ne devrait pas poser de problème. Une convention Prilly–Renens réglera l'exploitation, l'entretien, les sorties et les camps. Le financement sera réparti selon le nombre d'élèves. Une coordination reste nécessaire avec l'ASIGOS, qui a intégré ces élèves dans sa planification (intégration de ces élèves au moment du passage en 7-8P).

Est-ce que ce projet prévoit des emplacements pour les vélos et véhicules ?

Le parking vélo n'est pas encore finalisé. Le projet prévoit :

- 75 places près de la rampe,
- une place de stationnement pour les urgences,
- quelques places de stationnement supplémentaires dans le programme voisin.

Quelle modalité d'accès du public à la toiture est envisagée ?

La toiture sera ouverte au public en dehors des heures scolaires. Des toilettes seront disponibles dans les salles, mais des installations publiques devront être intégrées dans le programme de parc, afin d'éviter des problèmes d'insalubrité.

Un-e commissaire demande si la partie couverte (économat, locaux techniques) pourrait être repensée pour mieux valoriser les espaces extérieurs de la toiture ?

Le projet à l'issue du concours va encore être adapté.

Est-ce que le nombre de classes va suffire ?

Les projections se basent sur les données du secteur et sur un ratio calculé. Le quartier du Chêne servira de tampon en cas de variation démographique. Les premiers habitants du secteur sont arrivés récemment et n'ont pas encore beaucoup d'enfants en âge scolaire, ce qui laisse une marge.

En revanche, l'ASIGOS n'a plus de marge : 150 millions d'investissements sont prévus sur 5 ans. Prilly a dû demander une dérogation pour des classes à 26 élèves.

Est-ce que le toit sera ouvert en tout temps au public ?

La toiture doit rester un espace public. Elle sera utilisée par les écoles en journée et par le public ensuite.

Pour plusieurs commissaires, l'insonorisation sera un élément clé pour garantir le confort des classes.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

Est-ce que le projet a été soumis à la commission d'urbanisme de Prilly ?

Le plan d'affectation a été présenté à la commission, mais pas encore le projet, qui en est à une phase préliminaire.

Les deux commissions se séparent et vont siéger séparément
La présidente et la rapportrice sont confirmées dans leur fonction.

Les questions suivantes sont encore posées par les commissaires à nos deux Municipaux.
Le syndic rappelle que ce préavis s'inscrit dans la continuité logique du développement du secteur Prilly-Malley. Le projet répond à un besoin réel et urgent, notamment en raison du manque d'infrastructures scolaires. Il est probable que des pavillons provisoires soient nécessaires. Nous disposons déjà de surfaces temporaires à Malley-Gazomètre pour les habitants de Malley-Gare, mais tant que le bâtiment définitif n'existe pas, nous devons disposer des infrastructures sur notre territoire communal.

Le dialogue avec le canton est qualifié de constructif. Des pavillons provisoires existent au Grand-Pré et pourraient être réutilisés pour accueillir des classes, d'autant plus que la commune de Prilly accuse près de 20 ans de retard en matière de construction scolaire.
Dans la planification de l'ASIGOS, des échanges sont prévus entre Romanel et Prilly pour les degrés 5P à 8P. Si Prilly devait se retirer du dispositif, il faudrait alors fonctionner par conventions intercommunales.

Si on a plus d'élèves est-ce que cela permet de lisser les besoins ?

L'augmentation de capacité permet de mieux répartir les élèves, notamment en complétant les classes de Jouxens, qui ne sont pas pleines, et en utilisant notre marge interne entre les secteurs du Centre et de Mont-Goulin.

Les 6P de Malley iront vers le Grand-Pré. Romanel créera également des classes de 7P et 8P qui accueillera des élèves de Prilly. Actuellement, les 7P et 8P sont regroupés sur un seul site-
A l'avenir, il y aura deux implantations au Grand-Pré et à Romanel.

Tous les quartiers concernés par le PGA ont été intégrés dans la planification. Une démarche identique a été faite à Romanel. Les degrés 9P à 11P iront au collège de l'Union qui sera agrandi pour accueillir l'ensemble des élèves de ces degrés.

Concernant les infrastructures sportives, la salle prévue répond aux besoins des sociétés locales pour l'organisation d'événements. En revanche, en termes de quantité, l'offre actuelle ne couvre pas les besoins scolaires : Prilly manque de salles de gymnastique. C'est pourquoi la salle de Mont-Goulin sera agrandie pour devenir une salle double, et un projet d'école à Corminjoz prévoit également l'ajout probable d'une salle VD5 supplémentaire.

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, Mme la Présidente remercie Madame la Municipale et M. le Syndic, qui quittent la salle.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

3. Délibérations et amendements

La discussion de la commission porte sur les éléments suivants

Les commissaires saluent unanimement la qualité du projet.

Un des points soulevés concerne la taille de la salle de sport qui ne sera pas une salle omnisport. Les besoins scolaires en lien avec le dimensionnement des espaces prime sur les besoins associatifs. Les sports qui ne pourront pas se pratiquer dans cette salle sont les disciplines comme le handball ou l'unihockey.

Le préavis est jugé solide, cohérent et bien préparé. Le dimensionnement du nombre de classes est considéré comme adapté aux catégories d'élèves concernées.

Plusieurs commissaires félicitent le choix de mandater le bureau d'architectes lauréat pour la suite du projet, estimant qu'il sera plus réactif et mieux à même d'assurer la continuité.

La présentation a permis de replacer l'ensemble dans une vision d'ensemble du quartier, ce qui a été apprécié. Certains regrettent toutefois que le calendrier ne puisse pas avancer plus rapidement.

Le projet est perçu comme bien intégré dans l'existant, avec de nombreux points positifs. L'espoir est exprimé que les délais annoncés puissent être tenus.

Des questions ont été soulevées concernant la maison de paroisse, initialement envisagée pour une démolition. Les architectes ont finalement proposé une solution permettant sa préservation, même si la rénovation peut parfois coûter plus cher que la construction neuve. À long terme, le réemploi des matériaux est reconnu comme bénéfique, au-delà de l'aspect financier.

Le TKM et la boule de gaz seront mis en valeur dans le projet, ce qui est salué.

Le projet convainc par sa qualité et par la prise en compte du parascolaire, un élément jugé essentiel.

L'accessibilité pensée en mobilité douce est également appréciée.

La question de la pollution a été traitée de manière rassurante, ce qui renforce la confiance des commissaires.

Certains s'interrogent sur le devenir des bâtiments existants situés à proximité (les halles, le Sleep-in, etc.). Ils regrettent de ne pas avoir questionné la Municipalité sur ce point. Il est rappelé que ces éléments sont hors périmètre du préavis, même si leur proximité est reconnue.

Un.e commissaire a particulièrement apprécié la mutualisation des espaces, que ce soit pour les locaux partagés, pour l'usage de la toiture, aménagée en une aire tous temps ainsi que l'intégration de la maison de quartier.

La loggia végétalisée constitue probablement une solution efficace pour réduire la température et améliorer le confort thermique du bâtiment.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis N° 15-2026 école primaire intercommunale de Malley – demande d'un crédit d'investissement d'un montant total de CHF 1'926'000.– TTC pour les études du projet, comprenant notamment la préparation de l'avant-projet, la préparation du projet de l'ouvrage, la demande du permis de construire, l'élaboration détaillée du projet de construction, ainsi que les procédures de mise en soumission du futur site scolaire.

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 20h47.

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°15-2026
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Prend acte

de l'amortissement du montant de CHF 192'600.– sur une période de 10 ans dès la fin des études.

décide

1. d'accorder un crédit d'un montant de CHF 1'926'000.– pour les études de développement du projet lauréat du concours d'architecture de l'école primaire intercommunale de Malley ;
2. de financer ces dépenses d'investissement par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
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 prendre note que la charge d'intérêts maximale est estimée à environ CHF 27'400.– pour l'exercice 2029 avant de décroître ;
5. de prendre acte que la réalisation du projet nécessitera la future acquisition de la maison paroissiale de Malley, indispensable à la réalisation du projet lauréat du concours.

Au nom de la commission :

Eva Tortelli, Présidente

Sylvie Krattinger Boudjelta, Rapportrice