

## **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

Date proposée pour la séance de Commission :

**4 juin 2025 à 18h30  
Bâtiment de Castelmont, salle 3**

Délégué de la Municipalité : Alain Gillièron

Prilly, le 13 mai 2025

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

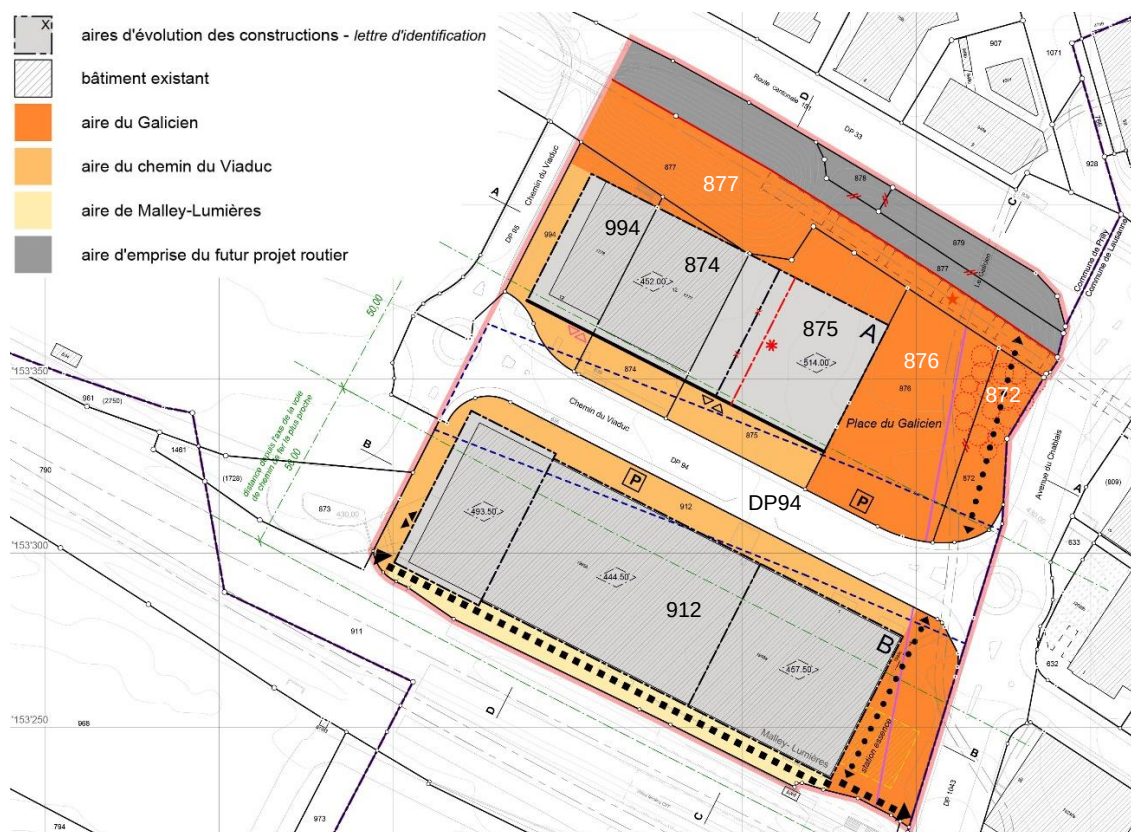
## 1. Objet du préavis

Le présent préavis sollicite un crédit de CHF 4'145'020.- TTC pour le financement d'une partie de la participation de la Commune de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs situés dans le périmètre du PPA « Viaduc », pour la mise en place des servitudes publiques y relatives ainsi que pour l'acquisition d'une fraction de la parcelle 876.

## 2. Contexte

Le périmètre compris entre la halte CFF de Prilly-Malley et la route de Renens a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA « Viaduc ») entré en vigueur le 3 juillet 2019. Hors secteur cédé pour la réalisation du tram (en gris foncé sur le plan ci-dessous), les propriétaires concernés par ce PPA sont :

- La commune de Prilly pour la parcelle 872 et le DP 94 (chemin du Viaduc) ;
- Les communes de Prilly et Lausanne pour la parcelle 874 (badminton) ;
- Insula SA, pour les parcelles 875 et 876 ;
- CFF, pour une portion de la parcelle 877 ;
- La SUVA, pour la parcelle 912 (Malley Lumières) ;
- Insula SA, pour la parcelle 994 qui fait l'objet d'un DDP en faveur de Grand Casino Prilly SA (Bâloise Assurances SA était propriétaire de la parcelle jusqu'en mai 2024).



Extrait du PPA « Viaduc » avec localisation des parcelles

Entre 2018 et 2023, par la signature de conventions, les propriétaires mentionnés ci-dessus ont pris plusieurs engagements liés à leurs participations financières respectives, à la constitution de servitudes, aux opérations immobilières, etc. en vue de la réalisation du quartier. C'est sur cette base que :

1. Insula SA a financé un concours traitant de l'ensemble du périmètre constructible situé au Nord du chemin du Viaduc ainsi que de tous les espaces publics environnants ;
2. Insula SA a préfinancé l'étude du projet de tous les espaces publics du PPA « Viaduc », jusqu'à l'enquête publique (phases SIA 31, 32 et 33) du projet Tilia en janvier 2022 ;
3. Les propriétaires ont remboursé leurs parts des études financées au point 2 ci-dessus (cf. préavis 11/2023 pour la participation de Prilly).

Le quartier est actuellement en cours de réalisation, la fin des travaux étant prévus dans le courant 2026. Il est donc temps d'assurer le financement de la part de Prilly aux aménagements extérieurs dont Insula SA et la SUVA ont la maîtrise d'ouvrage ainsi que de l'élaboration et l'inscription des servitudes qui en garantiront un usage public.

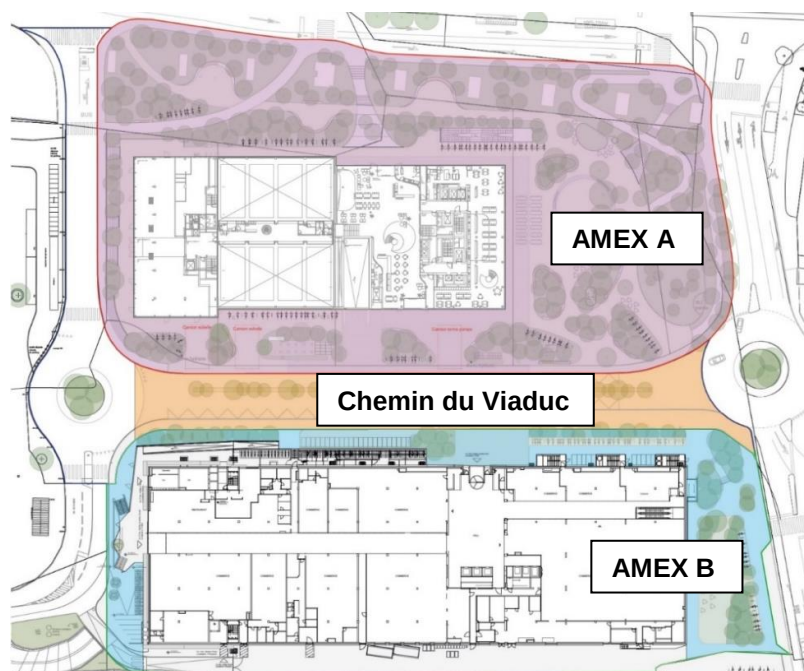
### **3 Demandes de crédits**

#### **3.1 Crédit de CHF 4'000'000.- TTC pour la participation de Prilly aux aménagements extérieurs dont Insula SA et la SUVA ont la maîtrise d'ouvrage**

Le financement des aménagements extérieurs des parcelles concernées par le PPA Viaduc a fait l'objet de négociations entre propriétaires fonciers puis d'engagements formalisés par la signature d'une convention en juin 2018 et d'un addenda en août 2022, ainsi que de 2 conventions distinctes relatives à la part de la Ville de Lausanne, en août 2022.

Les montants conventionnés permettent de financer les phases d'études des aménagements extérieurs, jusqu'à l'enquête publique (phases SIA 31 à 33 - frais avancés par Insula SA), puis le développement des projets, jusqu'à leur mise en service (phases SIA 41 à 53), en intégrant les coûts des différents mandataires ainsi qu'un honoraire de 4% du montant des travaux pour les propriétaires qui assument la maîtrise d'ouvrage des 3 différents secteurs (Insula SA, la SUVA et la Commune de Prilly). Le coût total de ces aménagements, des études à la mise en service, a été estimé à CHF 8'820'676.- TTC. La part de la commune de Prilly ayant été définie, par convention, à un peu plus de CHF 4'330'000.- TTC.

En décembre 2023, la Commune a procédé au remboursement de sa part des montants avancés par Insula SA pour les phases 31 à 33 (cf. préavis 11-2023), à savoir CHF 225'986.-.



*Plan de répartition des espaces publics*

En tant que maîtres d'ouvrage, Insula SA a maintenant la responsabilité de développer et réaliser les aménagements extérieurs du Nord du chemin du Viaduc (« AMEX A » sur le plan ci-dessus), la SUVA les abords de Malley Lumières (« AMEX B ») et la Commune de Prilly le réaménagement du Chemin du Viaduc. Comme convenu avec Insula SA et la SUVA, le remboursement des phases SIA 41 à 53 des 3 secteurs se fera de manière échelonnée, au gré des travaux effectués et facturés par les entreprises.

Dans le tableau ci-dessous, sont reportés les montants à disposition des 3 maîtres d'ouvrage pour les phases SIA 31 à 53, en CHF TTC, dont la part de Prilly, ainsi que les montants déjà remboursés à Insula pour son préfinancement des phases SIA 31 à 33.

| Secteurs      | Maître d'ouvrage  | Coûts total phases SIA 31-53 (CHF TTC) | Part de Prilly du coût total (phases SIA 31-53, en CHF TTC) | Part de Prilly déjà payée (phases SIA 31-33, en CHF TTC) | Solde à la charge de Prilly (phases SIA 41-53, en CHF TTC) |
|---------------|-------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| AMEX A        | Insula            | 6'127'613.-                            | 49%, soit 3'002'530.-                                       | 157'738.-                                                | 2'844'792.-                                                |
| AMEX B        | SUVA              | 1'268'727.-                            | 50%, soit 634'364.-                                         | 32'090.-                                                 | 602'274.-                                                  |
| Ch. du Viaduc | Commune de Prilly | 1'424'336.-                            | 49%, soit 697'925.-                                         | 36'158.-                                                 | 661'767.-                                                  |
|               |                   | <b>Total 8'820'676.-</b>               | <b>Total 4'334'819.-</b>                                    | <b>Total 225'986.-</b>                                   | <b>Total 4'108'833.-</b>                                   |

Les participations de la Commune de Prilly aux coûts des phases SIA 41 à 53 ont été conventionnées avec les propriétaires et inscrites au plan des investissements. Leur financement doit maintenant être obtenu par le Conseil communal, par voie de préavis. L'intention pour ce préavis était initialement qu'il soit porté par le service des Infrastructures et des Espaces publics et englobe toutes les participations de Prilly concernant les phases SIA 41 à 53 des aménagements extérieurs du PPA Viaduc, ainsi que les montants - soumissions rentrées - nécessaires à la réalisation du chemin du Viaduc (voir chapitre 3.2 du préavis 11-2023). Or, le mandat pour les phases SIA 31 à 41 de cet ouvrage est en cours et les montants des travaux ne sont pas encore connus. En effet, la procédure applicable selon Loi sur les routes nécessite une coordination fine avec le Canton et les TL, ce qui prend davantage de temps. C'est pourquoi le présent préavis ne concerne que la participation de Prilly aux phases SIA 41 à 53 des travaux à réaliser dans les AMEX A et B, soit un montant de CHF 3'447'066.- TTC. Le financement du réaménagement du chemin du Viaduc fera, lui, l'objet d'un préavis ultérieur prévu fin 2026 ou début 2027, une fois les coûts définis.

Quand bien même les maîtres d'ouvrage des secteurs se sont engagés à respecter les montants mentionnés dans le tableau ci-dessus lors de la réalisation des aménagements extérieurs dont ils ont la charge, ces derniers ont été estimés au stade de la demande de permis de construire, sans retour de soumissions. Il y a donc lieu d'ajouter une marge de +15% afin d'anticiper les éventuels divers et imprévus qui pourraient apparaître en cours de chantier.

Ainsi, le montant demandé dans le présent préavis pour le paiement de la part de la Commune de Prilly pour les travaux relatifs aux AMEX A et B est de CHF 3'447'066.00 TTC + 15%, soit CHF 3'964'129.90 TTC arrondi à CHF 4'000'000.- TTC.

### 3.2 Crédit de CHF 65'020.- TTC pour le paiement d'une partie des coûts à la charge de la Ville de Lausanne

En 2018, au stade du PPA Viaduc et alors qu'aucun projet concret n'avait encore été élaboré, les coûts des aménagements extérieurs avaient été estimés à environ CHF 6.35 mio TTC. La répartition de ce montant entre les différents propriétaires et la Commune de Prilly avait alors été intégrée dans une convention signée par toutes les parties le 12 juin 2018.

Suite à l'élaboration du concours organisé par Insula SA, les coûts des aménagements extérieurs a fait l'objet d'une nouvelle évaluation par le bureau d'architecture du paysage membre de l'équipe lauréate. Le résultat, bien plus précis que celui de 2018 car basé sur un avant-projet concret, a montré une plus-value d'environ CHF 2.47 mio TTC (voir le tableau ci-dessous).

| Propriétaires       | Estimation des coûts en 2018<br>(CHF TTC) | Estimation des coûts à partir<br>de 2022 (CHF TTC) | Différence (CHF TTC) |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|
| Insula              | 1'769'415.-                               | 2'531'820.-                                        | + 762'405.-          |
| CFF                 | 61'720.-                                  | 85'680.-                                           | + 23'960.-           |
| Bâloise             | 169'230.-                                 | 234'925.-                                          | + 65'695.-           |
| Commune de Lausanne | 334'985.-                                 | 465'026.-                                          | + 130'041.-          |
| SUVA                | 841'670.-                                 | 1'168'406.-                                        | + 326'736.-          |
| Commune de Prilly   | 3'177'020.-                               | 4'334'819.-                                        | +1'157'799.-         |
|                     | <b>Total 6'354'040.-</b>                  | <b>Total 8'820'676.-</b>                           | <b>+ 2'466'636.-</b> |

Une nouvelle répartition des coûts actualisés entre les propriétaires et la Commune étant nécessaire, un addenda à la convention de 2018 a été signé par toutes les parties le 11 août 2022. Toutefois, constatant une augmentation de sa participation de CHF 130'041.- TTC, la Ville de Lausanne avait préalablement exprimé son désaccord. Afin de permettre la signature de l'addenda et ainsi ne pas compromettre le financement d'aménagements extérieurs de qualité et accessibles au publics, Insula SA et la Municipalité de Prilly ont proposé de prendre à leur charge la plus-value de CHF 130'041.- à raison de 50/50, ce qui représente, pour Prilly, une participation complémentaire de CHF 65'020.- TTC. Les engagements pris entre Insula SA et les Municipalité des communes de Lausanne et Prilly ont fait l'objet de 2 conventions datées du 11 août 2022.

### 3.3 Crédit de CHF 80'000.- TTC pour le financement de la procédure de cession d'une partie des parcelles 872, 876 et 21082 ainsi que l'inscription des servitudes de passage public

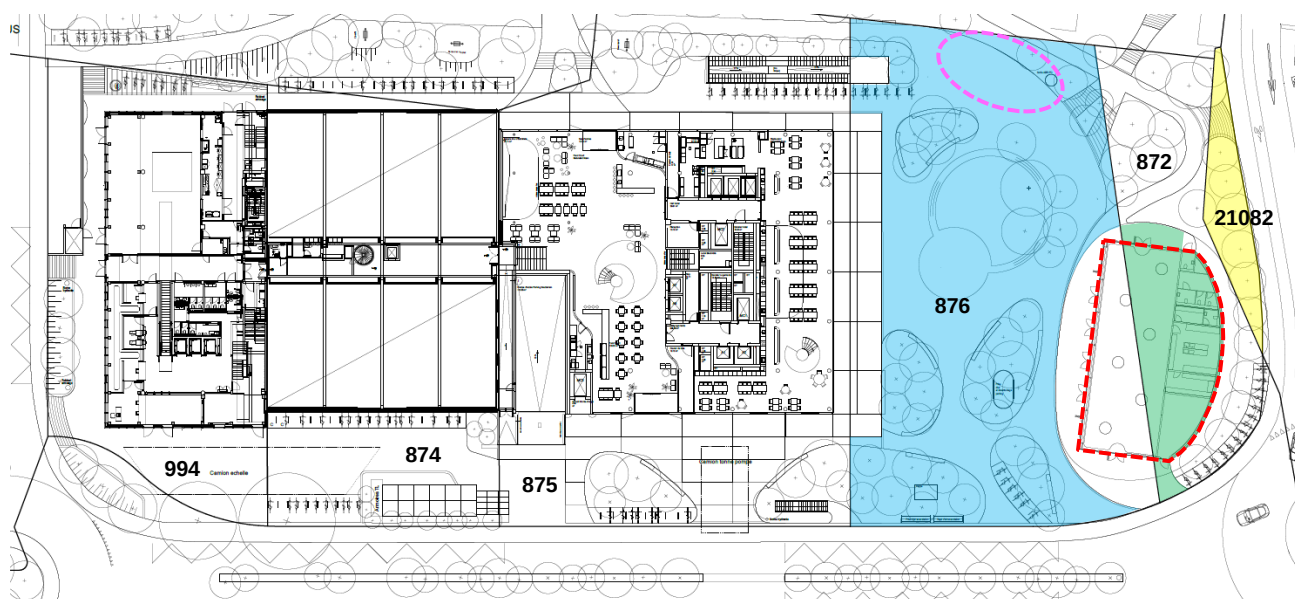
Le projet Tilia propose une place publique largement végétalisée à l'Est de la tour, sur les parcelles 872 et 876 respectivement en main de la Commune de Prilly et d'Insula SA. L'animation de cet espace sera assurée par 2 pavillons ouverts au public dont les droits à bâtir (550 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminant, ci-après SPd) appartiennent aujourd'hui à Insula SA. Afin de diversifier les programmes de ces 2 pavillons, Insula SA a proposé à la Commune de Prilly de lui céder 100 m<sup>2</sup> de ses SPd pour qu'elle réalise un des 2 volumes, en échange de la cession de la surface de la parcelle 872 sur laquelle sera partiellement implanté son propre pavillon « Little Tilia » destiné à de la restauration. Pour la rendre possible, cette option a été introduite dans le second addenda à la convention de 2018 daté du 01.09.2023.

Dans le but d'assurer la mise en œuvre de la place publique gérée par la Commune à l'Est de la tour Tilia, Insula SA s'est également engagée à céder gratuitement la parcelle 876 à la Commune de Prilly, à l'exception des surfaces utiles à la terrasse de son restaurant situé au rez de la tour ainsi qu'à la réalisation de son pavillon (cf. convention de 2018 ainsi que second addenda de 2023).

De son côté, la Commune de Lausanne a proposé de céder gratuitement à la Commune de Prilly sa parcelle 21082 située sur son territoire, hors du périmètre du PPA, mais sur laquelle une petite partie des aménagements publics seront réalisés.

Les surfaces évoquées ci-dessus sont mises en évidence dans le plan ci-après, de la manière suivante :

- En bleu, surface cédée gratuitement par Insula SA à la Commune de Prilly (env. 1'715 m<sup>2</sup>) ;
- En vert, surface cédée gratuitement par la Commune de Prilly à Insula SA (env. 285 m<sup>2</sup>) ;
- En jaune, parcelle cédée gratuitement par la Commune de Lausanne à la Commune de Prilly (104 m<sup>2</sup>) ;
- En rouge, emprise du pavillon « Little Tilia » d'Insula SA, hors toiture (mise à l'enquête publique du 22 mars au 20 avril 2025) ;
- En rose, emprise indicative du pavillon communal d'une SPd de 100 m<sup>2</sup> cédée gratuitement par Insula SA (projet à venir).



Afin d'assurer l'accessibilité des aménagements extérieurs à la population, des servitudes de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général seront inscrites au registre foncier. Une partie des surfaces concernées a déjà fait l'objet d'une enquête publique en mars 2018, en même temps que le PPA. Depuis, les propriétaires ont accepté la proposition de la Commune d'étendre encore les périmètres, de manière à couvrir tous les aménagements extérieurs situés au Nord du chemin du Viaduc, sur Prilly, ainsi que la nouvelle place qui sera réalisée à l'Est du bâtiment de Malley Lumières.

Sur le plan ci-dessous figure le schéma de principe de la localisation des servitudes de passage public (document de travail). Les surfaces en orange foncé ont déjà fait l'objet d'une enquête publique et les extensions proposées sont en orange clair. Au Nord du chemin du Viaduc, les « trous » représentent le pavillon Little Tilia ainsi que certains éléments techniques privés (stationnements vélos, rampes d'accès au bâtiment, écopoints, piles du viaduc, terrasse de restaurant, etc.) qui ne sont pas concernés par le passage du public et dont la Commune n'aura pas la charge.



Le montant nécessaire à la procédure des cessions de parcelles et à l'élaboration et l'inscription des servitudes mentionnées dans ce chapitre et à la charge de la Commune de Prilly a été estimé à environ CHF 80'000.- TTC, sur la base des informations transmises par le notaire et le géomètre mandatés pour ce volet.

#### **4. Aspects financiers**

##### **4.1 Dépenses et revenus du projet**

###### 4.1.1 Taxe sur le financement de l'équipement communautaire communal

Depuis 2016, la Municipalité taxe toute augmentation de capacité constructive supérieure à 500 m<sup>2</sup> générée par la mise en vigueur d'un plan d'affectation.

Les différents propriétaires du PPA « Viaduc » ont été taxés entre janvier 2020 et avril 2024 sur l'augmentation de leurs droits à bâtir respectifs, pour un montant total de CHF 3'915'027.-, dont la totalité a été encaissée.

###### 4.1.2 Permis de construire

Basés sur les coûts CFC 2 des travaux, les montants encaissés pour la délivrance des permis de construire de Malley Phare et de Tilia sont respectivement de CHF 52'213.- et CHF 109'988.-.

###### 4.1.3 Taxe de raccordement au réseau d'assainissement

L'estimation provisoire de la taxe pour le projet Malley Phare est de CHF 177'200.- HT. Le projet Tilia n'a pas encore été évalué.

###### 4.1.4 Frais d'entretien des espaces publics

L'entretien de ces nouveaux espaces publics va nécessiter des frais supplémentaires, tant en termes de ressources humaines qu'en frais d'entretien divers (curage des canalisations, entretien de la fontaine, entretien des espaces verts, etc.). L'estimation de ces coûts d'entretien totaux, dont une partie sera refacturée aux propriétaires du périmètre, est encore en cours de finalisation selon le projet définitif qui sera réalisé. Pour les espaces verts, l'entretien ne commencera pas immédiatement mais seulement après un temps de garantie de 3 ans. Mais, au final, l'augmentation importante des espaces verts à entretenir nécessitera l'engagement de ressources humaines supplémentaires. La demande formelle d'engagement ainsi que le chiffrage des autres coûts d'entretien interviendront ultérieurement dans le cadre du préavis de crédit d'ouvrage du Chemin du Viaduc prévu pour fin 2026 – début 2027, ce qui permettra d'avoir une vue globale des installations à entretenir dans tous le quartier.

##### **4.2 Incidence financière**

Les incidences financières futures sont récapitulées à l'aide du tableau ci-après.

| <b>Budget d'investissement</b>   | <b>Total</b>     | <b>2025</b>      | <b>2026</b>      | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Montant en CHF arrondis</i>   |                  |                  |                  |             |             |             |
| Dépenses                         | 4 145 020        | 1 500 000        | 2 645 020        |             |             |             |
| Subventions (à titre indicatif)  | 0                |                  |                  |             |             |             |
| Participations ou autres         | 0                |                  |                  |             |             |             |
| <b>Total investissements net</b> | <b>4 145 020</b> | <b>1 500 000</b> | <b>2 645 020</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

*Paramètres de base*

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Durée d'amortissements         | 40    |
| Année début de l'amortissement | 2026  |
| Année bouclage du préavis      | 2065  |
| Taux d'intérêts moyen          | 1.50% |

| <b>Budget de fonctionnement</b>       | <b>2025</b> | <b>2026</b>    | <b>2027</b>    | <b>2028</b>    | <b>2029</b>    |
|---------------------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>Montant en CHF arrondis</i>        |             |                |                |                |                |
| Charge d'intérêts 3909.000-4400       | 0           | 22 500         | 60 600         | 59 100         | 57 500         |
| Charge d'amortissements 3311.000-4400 | 0           | 103 600        | 103 600        | 103 600        | 103 600        |
| Autres charges d'entretien            |             |                |                |                |                |
| <b>Total charges fonctionnement</b>   | <b>0</b>    | <b>126 100</b> | <b>164 200</b> | <b>162 700</b> | <b>161 100</b> |
|                                       |             |                |                |                |                |
| <b>Total revenus fonctionnement</b>   |             |                |                |                |                |
|                                       |             |                |                |                |                |
| <b>Total net</b>                      | <b>0</b>    | <b>126 100</b> | <b>164 200</b> | <b>162 700</b> | <b>161 100</b> |

### Conclusion

Après plusieurs années d'études, le secteur du Viaduc est en cours d'exécution. Ce quartier ambitieux présentera des repères architecturaux emblématiques mais également des espaces publics largement végétalisés et de grande qualité.

Le présent préavis permettra à la commune de Prilly de financer sa part des travaux dans les AMEX A et B ainsi que la procédure garantissant l'accès de la population aux espaces publics.

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

**Le Conseil communal de Prilly**

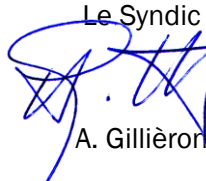
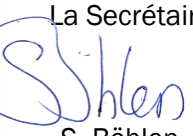
- vu le préavis municipal N° 12-2025,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ;
8. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
9. de prendre note que la charge d'intérêt et d'amortissement, en 2027, sera de l'ordre de CHF 164'200.-.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 12 mai 2025

Au nom de la Municipalité

|                                                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le Syndic<br><br>A. Gillièron |  | La Secrétaire<br><br>S. Böhlen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|