



RAPPORT DE COMMISSION

PREAVIS INTERCOMMUNAL N° 25-2018

AU CONSEIL COMMUNAL

Développement de Malley - Comprenant sur 5 ans: une demande de validation de clé de répartition financière entre les Communes de Prilly et Renens; une demande de crédits d'études; une demande de validation de la création d'une structure de gestion (Fabrique de Malley)

Rapport de la commission du préavis intercommunal
Développement de Malley (N° 3-2018 / N° 25-2018)

Préambule

Le présent préavis a été élaboré de concert par les Municipalités de Renens et de Prilly. Seuls les chiffres 5 (incidences financières) et 6 (conclusions 4 à 7) diffèrent. C'est pourquoi les commissions élues par chacun des deux Conseils communaux ont siégé ensemble, ne se séparant qu'à la fin pour le vote des conclusions. Cela étant, le contenu du présent rapport est semblable pour les deux Conseils, hormis les chiffres mentionnés ci-dessous.

La commission intercommunale chargée d'étudier le préavis cité en titre s'est réunie le lundi 26 mars à la salle Palaz au TL à Perrelet.

Elle était composée des membres suivants :

Pour Prilly de Madame Magali Russbach et Messieurs Eric Anthamatten, Werner Meienhofer, Charli Oberson, Jean-Michel Piguet, rapporteur, Luigi Sartorelli, Georges Borer confirmé comme président et Michel Piguet rapporteur.

Pour Renens de Mesdames Suzanne Sisto-Zoller, Lysiane Gallay-Sarriot, Carole Castillo, Nathalie Jaccard et de Messieurs Walter Siegrist, Jeton Hoxha, Boubacar Tahirou et Jean-Marc Dupuis président-rapporteur.

Alain Gilliéron, Syndic de Prilly, Jean-François Clément, Syndic de Renens ainsi que Madame Tinetta Maystre représentaient les autorités accompagnés de Mesdames Ould Henia, cheffe de service urbanisme à Prilly, Annick Pittet responsable RH à la commune de Prilly et de Messieurs Martin Hofstetter chef service urbanisme à Renens; Michaël Perrin chef du service des finances de la ville de Renens; Michel Veyre, secrétaire municipal de Renens ainsi que de Nicolas Wisnia chef de projet au SDOL et affecté au développement de la zone de Malley.

La séance commune est présidée par M. Jean-Marc Dupuis, Président de la commission de Renens.

La commission tient à remercier les services ayant rédigé ce préavis d'une grande qualité ainsi que pour la présentation claire et complète distillée en première partie de séance.

Chronologie

Site stratégique situé aux confins des communes de Prilly et Renens, la plaine de Malley se développe depuis 6 ans et va poursuivre son essor ces dix prochaines années. En 2012 la gare RER de Malley était inaugurée et le Schéma Directeur intercommunal de Malley (SDIM) signé. Toujours la même année, un concours d'urbanisme et d'espaces publics pour le site Malley-Coulisse (sud du secteur) démarrait. En 2016, approbation du Plan d'Affectation Cantonal (PAC) pour le centre sportif; signature de la convention du site Malley-Coulisses. Puis en 2017, entrée en force du plan de quartier Malley-Gare et crédit d'ouvrage pour le

passage inférieur des Coulisses. Enfin en 2018, mise à l'enquête du Plan Partiel d'Affectation (PPA) Viaduc et constitution de la Fabrique de Malley.

Cadre du préavis

L'objectif général de la demande *du préavis* est de pouvoir piloter et gérer à deux communes de manière efficace, solidaire et cohérente, la transformation du périmètre de Malley en un nouveau centre urbain de qualité.

Afin de pouvoir réaliser ce but, les autorités des deux communes ont décidé de financer à parts égales et de créer une structure adéquate afin de gérer ce projet.

Plus précisément, il s'agit de poursuivre les études en amont afin de créer les conditions cadres permettant d'aménager et réaliser les plus de 300'000 m² de surface dont 150'000m² pour l'habitation, 100'000m² dédiés aux activités et 63'000m² affectés aux équipements. En finalité, c'est 4'000 «habitants-emplois» (2660 habitants et 1'340 emplois) qui viendront garnir la plaine de Malley. A noter qu'à ce stade ce sont des potentiels en fonction des surfaces affectées mais les emplois ne sont pas encore créés.

Les objets soumis aux conseils communaux de Prilly et Renens sont :

- La clé de répartition 50%-50% entre Prilly et Malley
- Les études en commun et leurs coûts
- La création de la Fabrique de Malley
- Le financement de ladite Fabrique sur 5 ans
- La répartition des tâches assortie de la convention

La Fabrique de Malley

Les missions :

- études des projets d'équipement technique général commun :
avenue de Malley, système de récolte et rétention des eaux pluviales, chemin des Bouchers, rue de l'Usine à gaz
- étude de l'équipement communautaire commun :
définition des besoins et organisation de concours d'architecture pour le programme intercommunal (complexe scolaire avec salle de gymnastique double, garderie avec des locaux pour l'accueil de la petite enfance, maison de quartier)
études de projet d'aménagement du parc du Gazomètre
- études générales et accompagnement, visant à assurer :
la mise en œuvre des conventions, la cohérence de la qualité urbaine, la communication, etc...
- gestion des investissements communs

Besoin en RH

Actuellement 1.5 EPT travaillent au développement de Malley afin de mener à bien les divers travaux d'études d'équipements et d'aménagements, 3.5 EPT supplémentaires sont nécessaires. Seuls ces derniers sont traités dans le préavis.

Le budget de fonctionnement sur 5 ans est estimé à CHF 2'137'600.- soit CHF 3'645'400.- de charges et CHF 1'507'800.- de produits attendus provenant de subventions Cantonales et de revenus sur maîtrise d'ouvrage, soit CHF 1'068'800.- pour chacune des communes.

Le durée de vie de la Fabrique est estimée à 5 ans au-delà son travail sera terminé et les Maîtres d'Ouvrage prendront le relais.

Le montage financier :

Coûts d'investissements net par commune : CHF 1'255'900.-

Frais de fonctionnement : CHF 1'068'800.-

Le coût du capital est différent car les durées d'amortissement ne sont pas les mêmes à Prilly ou à Renens.

Questions posées par les commissaires

- Pourquoi ne pas rattacher la Fabrique de Malley au SDOL ? C'est que le SDOL s'occupe des études de planification pour tout le district et non de la réalisation des projets des communes. La Fabrique résulte de la volonté d'une structure intégrée aux communes et dépendant directement des Municipalités.
- Comment s'est décidée la répartition entre Prilly et Renens ? Les études sont attribuées à Renens, le personnel et la gestion à Prilly.
- Dans son ensemble, le projet devrait apporter environ 2'660 nouveaux habitants et 1'340 emplois. Un commissaire s'interroge sur la répartition et pense qu'une part plus importante aurait dû être affectée au logement.
- Le Canton subventionne le 50% de 2,5 EPT soit 1,25 sur 2 fois 2 ans maximum.
- Quid des études de trafic ? L'accent est mis sur les Transports Publics (TP) : un train chaque 15 minutes, le futur tram, le M1, le BHNS. La stratégie est axée sur la durabilité: places de parc réduites au minimum, possibilité de créer un seul parking. Les nouvelles $\frac{1}{2}$ sorties d'autoroute devraient alléger le trafic «interne». Donc les autorités tablent sur des habitants sans voiture et des pendulaires se rendant en TP sur leur lieu de travail.
- Le personnel de la Fabrique sera engagé avec limitation dans le temps. Suivront un bilan et une réévaluation. Quant aux délais, il s'agit d'estimations; cela dépendra aussi de ce que feront les propriétaires.

La discussion sur le préavis est reprise point par point, dont certains suscitent des interrogations.

- Ch. 3.5 : les conventions sont toutes signées (sauf celle de la Fabrique).
- Ch. 3.6 : le soutien Cantonal est une première dans le Canton. Il s'explique par le caractère intercommunal du projet, qui s'inscrit dans le PALM.

- Ch. 3.7 : La Convention d'équipements techniques était annexée au préavis relatif au PPA Malley-Gare, c'est pourquoi elle ne l'est pas au présent préavis.

- 3.7.4 : La dépollution sera traitée dans le Préavis « Gazomètre ». La dépollution est à la charge du propriétaire (Lausanne). Cette dépollution est en soi positive.

- L'école sera réalisée en fonction de l'évolution des constructions. Il est difficile de prévoir une date, l'achat du terrain a été négocié à CHF 2'100'000.- soit CHF 350.- par m².

- Le terrain destiné au parc fera l'objet d'une servitude d'usage.

- La part de la maîtrise d'ouvrage à charge des propriétaires se monte à 4% du total des chantiers hors taxes; s'y ajoute une participation au travail de la Fabrique.

4.2.4 : Les bases légales pour le subventionnement du Canton sont la loi sur le logement et la LADE (loi sur l'appui au développement économique).

Le chap. 5 du Préavis (Finances) ne soulève pas de questions.

Question sur la Convention

- Ch. 4, p. 25 : la «supervision» vise à la coordination, la cohérence. La Gestion porte sur l'élaboration et la conduite des projets.

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, M. le Président remercie les représentants des Municipalités ainsi que les chefs de service qui quittent la salle (21h15).

Délibérations et amendements

La discussion des commissions porte essentiellement sur les points suivants :

- La répartition 50/50 se justifie et peut être acceptée malgré les quelques petites différences entre les deux communes.

- C'est très bien de réaliser en commun un projet d'une telle envergure, avec une belle collaboration intercommunale !

- Il s'agit d'un projet d'exception, d'une opportunité fantastique !

- Il y a certes de gros investissements à faire, mais il y aura aussi des retombées à terme.

- De plus en plus de gens recherchent un écoquartier.

Le Président Dupuis propose un vote sur le principe de la fin des débats. Ensuite chaque commission votera les conclusions, qui sont différentes pour chaque commune pour ce qui concerne le financement.

Vote final des commissions

Chaque commission passe ensuite au vote.

C'est à l'unanimité que votre commission accepte le préavis tel que présenté, tant du côté de Prilly que de Renens.

La séance est levée à 21h40

Conclusion Renens

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis intercommunal N°25-2018 de la Municipalité du 5 mars 2018,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

VALIDE la clé de répartition 50%-50% entre les Communes de Prilly et Renens pour les dépenses et recettes d'investissement commun du projet de Malley, tel que décrit au chapitre 3.7 du présent préavis. Cette clé de répartition figure dans la convention relative à la réalisation du secteur intercommunal de Malley liant les Communes de Prilly et Renens.

ALLOUE à la Municipalité un crédit de CHF 4'187'100.- TTC, avant déduction de la participation des propriétaires fonciers, des subventions Cantonales estimées, des recettes pour maîtrise d'ouvrage pour un montant de CHF 1'675'300.- TTC, ainsi que la participation de Prilly pour un montant de CHF 1'255'900.- TTC, soit un montant net à charge de Renens de CHF 1'255'900.- TTC. Le crédit demandé est destiné aux études de l'équipement technique général, aux études de l'équipement communautaire et aux études générales d'accompagnement dans le périmètre de Malley.

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans les comptes d'investissement du patrimoine administratif nos 3711.1920.5010 "Etudes équipement technique général (Malley)", 3711.1921.5010 "Etudes équipement communautaire (Malley)", 3711.1922.5010 "Etudes générales d'accompagnement (Malley)".

Cette dépense sera amortie en 30 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour le 1er juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

VALIDE la création d'une structure commune de décision, de supervision et de gestion dédiée au projet de Malley, dénommée "la Fabrique de Malley" dont les coûts annuels nets seront répartis à raison de 50%-50% entre les Communes de Prilly et Renens. Cette clé de répartition figure dans la convention relative à la réalisation du secteur intercommunal de Malley liant les Communes de Prilly et Renens.

ACCEPTE les charges supplémentaires au budget 2018 inhérentes au présent préavis telles que mentionnées aux chapitres 5.3 et 5.6 des incidences financières.

PREND ACTE que soient portées aux budgets 2019 et suivants les charges d'exploitation inhérentes au présent préavis telles que mentionnées aux chapitres 5.3 et 5.6 des incidences financières.

Rapport Préavis 25 - signatures des commissaires Renens

Dupuis Jean-Marc



Siegrist Walter.....

Jaccard Nathalie



Gallay-Sarriot Lysiane



Hoxha Jeton.....



Castillo Carole.....



Sisto-Zoller Suzanne



Boubacar Tahirou.....

