

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la Commission N° 35

chargée de l'examen du préavis 2018/01

« Projet Métamorphose

Plaines-du-Loup, périmètre du plan partiel d'affectation 1 – équipement des parcelles, phase préliminaire

Métamorphose – études générales et travaux préparatoires

Demande de crédit d'ouvrage pour réaliser quatre pistes de chantier incluant les réseaux souterrains et pré-aménager des espaces publics à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation 1 des Plaines-du-Loup

Demande de crédit d'ouvrage pour réaliser des travaux préparatoires sur les plans partiels d'affectation 1 et 2 des Plaines-du-Loup et le secteur sud des Prés-de-Vidy

Demande de crédit d'étude pour des études générales Métamorphose »

Présidence :	M. Alain HUBLER
Membres présents :	M. Valéry BEAUD Mme Florence BETTSCHART (remplace M. Philippe Miauton) M. Vincent BRAYER (remplace M. Philippe Mivelaz) Mme Anne-Françoise DECOLLOGNY M. Benoît GAILLARD Mme Latha HEINIGER Mme Françoise PIRON M. Benjamin RUDAZ Mme Sandrine SCHLIENGER (remplace M. Philippe Ducommun) M. Vincent VOUILLAMOZ
Membres excusés :	M. Philipp STAUBER
Représentants de la Municipalité et de l'Administration :	M. Grégoire JUNOD, syndic, directeur de Culture et développement urbain M. Ulrich LIMAN, responsable du Bureau de développement & projet métamorphose, Culture et développement urbain M. Philippe MAAG, responsable coordination objets publics, Secrétariat général de Culture et développement urbain M. Emmanuel GRAZ, coordinateur de projet au Service des parcs et domaines, Logement, environnement et architecture M. Julian Andres ACHIPIZ, ingénieur, Service des routes et de la mobilité, Finances et mobilité
Notes de séance :	M. Christopher NAENNI, secrétaire, Culture et développement urbain

Lieu : salle des Commissions, Hôtel de Ville, place de la Palud 2 à Lausanne

Date : vendredi 2 mars 2018 de 16h00 à 17h20

Présentation du préavis et discussion générale

Après la présentation des membres de l'Administration qui l'accompagnent, le syndic présente le préavis. Il explique celui-ci marque une étape très importante pour la suite du projet Métamorphose, notamment par la concrétisation de la première étape de l'écoquartier et la poursuite des études sur les PPA 2+3 des Plaines-du-Loup et des Prés-de-Vidy. Il précise qu'il s'agit d'un préavis essentiellement technique portant sur les travaux préparatoires et de « viabilisation des parcelles », préalables nécessaires à l'ouverture des chantiers privés. Le niveau de détails dudit préavis est similaire à ceux portant, par exemple, sur un renouvellement de chaussées, de voiries ou de crédits-cadre.

Conseil communal de Lausanne

Une commissaire est perplexe vis-à-vis de ce préavis qu'elle estime trop synthétique et manquant de détail au vu des montants demandés. Sa demande de précisions sera satisfaite par l'envoi d'un tableau plus détaillé muni de commentaires avec les notes de séances.

Un autre commissaire est enthousiasmé par ce préavis qui marque le début des chantiers importants pour le projet Métamorphose. Il est dans la continuité d'une dizaine de préavis présentés au Conseil communal. S'il est indéniable que les montants présentés sont conséquents, il faut préciser que ces derniers sont destinés aux travaux préparatoires pour un quartier de plus de 2'000 habitants et un millier d'employés. Il salue deux points majeurs ressortant du préavis : le premier est l'apparition concrète et importante de la maison du projet (une permanence de quartier et un lieu d'échange) ; le second est la démarche participative en nette progression par rapport aux années antérieures notamment en raison d'une pratique rare : l'association des habitants à la construction du parc.

Étude du préavis point par point

Seuls les points ayant suscité des interventions autres que purement informatives sont mentionnés.

4. Plaines-du-Loup

Suite à la question d'une commissaire, M. Liman explique que le parc sera inauguré le 15 juin 2018 et qu'un certain nombre de travaux préparatoires interviendront entre mars et avril 2018 dont l'abattage d'arbres, les démolitions et les ateliers participatifs avec les habitants destinés à mettre en forme le parc. Ces travaux sont financés par un budget en lien avec le rapport-préavis N° 2007/19 « Travaux immobiliers préparatoires » et les autorisations d'abattage des arbres sont entrées en force.

On apprend également qu'il n'est pas prévu d'ériger une piscine publique ou scolaire dans l'écoquartier.

Enfin, il est précisé que la quasi-totalité des terrains sont propriétés de la Ville à l'exception de la parcelle du SAN, propriété du Canton, et de la parcelle louée par Swisscom qui est propriété de PSP Swiss Property.

5. Travaux préparatoires - Plaines-du-Loup et Prés-de-Vidy

Un commissaire souhaite savoir quel sera le coût des fouilles archéologiques et si le Canton participera aux coûts.

Le syndic répond que les coûts exacts ne sont pas encore connus, mais qu'ils pourraient avoisiner les CHF 30 millions, la moitié dédiée aux travaux de fouille stricto sensu et l'autre moitié à la mise en valeur et recensement des objets. Depuis quelques années, bien qu'il reste propriétaire des objets issus de son sol, le Canton ne contribue plus aux fouilles des communes. La Ville souhaite que le Canton participe au moins aux coûts de mise en valeur des objets archéologiques et/ou tienne compte de ces coûts dans l'établissement du montant de la taxe sur la plus-value. Finalement, le plan des investissements intègre un budget de CHF 14 millions permettant de réaliser les travaux de fouilles.

Les sondages des archéologues montrent qu'il n'y a pas de risque de découvrir un site majeur qui aurait vocation à rester sur le site condamnant ainsi le projet.

Une commissaire est emballée par la maison du projet, demande où elle sera installée et s'il ne serait pas souhaitable de la conserver.

M. Maag confirme que cette maison sera implantée à un endroit attractif et visible. Il s'agit d'un lieu d'échanges et de rassemblement où il est possible d'organiser des expositions, des ateliers participatifs, des rencontres avec les riverains et/ou les associations de quartiers. La Ville souhaite quelque chose de modulable. L'emplacement de ce type de lieu est primordial, d'où le fait qu'il soit situé au sein du parc. C'est aussi une vitrine pour le projet.

M. Junod explique qu'elle sera déplacée dans le PPA 2+3 et que cette dernière sera utilisée pendant toute la phase de chantier. A ce titre, cette maison du projet va perdurer pour une période d'environ dix ans.

Une commissaire désire savoir si les chiffres présentés au chapitre 5.2 ont été calculés sur la base d'appels d'offres, de devis ou sur d'autres critères.

M. Liman explique que tous les chiffres en lien avec les travaux de démolition ont été établis sur la base d'une offre remise par une entreprise lors du rééquilibrage financier du projet Métamorphose effectué en 2012. Pour le PPA 1, les montants ont été consolidés par une offre spécifique et récente. Les demandes de crédits en lien avec le PPA 2 des Plaines-du-Loup et le périmètre des Prés-de-Vidy

Conseil communal de Lausanne

ont pour vocation d'éviter d'une part les squats lors de la libération progressive des infrastructures du secteur Bois-Gentil et, d'autre part, d'autoriser l'anticipation des fouilles archéologiques aux Prés-de-Vidy. Finalement, il précise que les budgets demandés dans le cadre du présent préavis excluent les travaux préparatoires, plus lointains, restant à entreprendre sur le PPA 3 des Plaines-du-Loup et sur le périmètre de l'établissement horticole, très récemment intégré au quartier des Prés-de-Vidy.

Il ajoute qu'il est possible d'affirmer que les budgets demandés seront suffisants car ils comprennent les coûts de démolition des bâtiments situés sur des parcelles revenant à des investisseurs privés qui, selon les appels d'offres, leur échoient.

6. *Équipement des parcelles - Plaines-du-Loup, étape 1*

Suite à une question d'une commissaire, M. Maag explique que les études géotechniques nécessaires à la réalisation des pistes de chantier ont déjà été faites. Restent à mener les suivis environnementaux en phase de chantier ainsi que l'ensemble des investigations nécessaires aux bâtiments privés qui relèvent de la responsabilité des investisseurs.

A propos du parc, une commissaire s'inquiète des nuisances que pourraient causer le chantier de la pièce urbaine E.

M. Maag explique que, de manière générale, des mesures anti-poussières doivent être prises lors de tout chantier. Les entrepreneurs doivent arroser pour éviter ce type de nuisances. S'agissant de la pièce urbaine E donnant directement sur le parc, son chantier sera totalement clôturé de manière à permettre un usage du parc en toute sécurité.

Un commissaire s'inquiète d'une éventuelle trop faible participation à la réalisation du pré-aménagement du parc.

M. Maag mentionne que les ateliers participatifs organisés pour concevoir le parc ont permis d'accueillir entre 80 et 100 personnes. En ces occasions, des groupes se sont formés et des intentions ont été manifestées en vue des ateliers de co-construction. Un désengagement massif semble peu probable.

7. *Études générales Métamorphose*

Une commissaire trouve un peu présomptueux d'engager des dépenses pour l'étude de l'assainissement de la Pontaise alors qu'il existe encore des incertitudes sur la réalisation du stade de Coubertin.

M. Junod répond qu'en raison du nombre important de projets prévus au plan des investissements sur la législature actuelle, la Ville doit faire attention à ses finances. C'est ainsi que la Municipalité a décidé de décaler la réalisation du stade de Coubertin étant donné que les travaux d'assainissement permettant le maintien de la Pontaise constituent pour la Commune une charge financière comparable à celle liée à l'exploitation du stade de Coubertin. Il relève, que dans les deux cas, réalisation de Coubertin et démolition du stade de la Pontaise, l'obtention des autorisations légales risquent de prendre quelques années ce qui justifie la nécessité d'assainir la Pontaise en vue du maintien d'Athlétissima. Finalement, il rappelle que le transfert de l'athlétisme à Coubertin est économiquement pertinent puisque le PPA 3 des Plaines-du-Loup permettra une valorisation foncière conséquente, estimée à environ CHF 100 millions.

8. *Aspects financiers*

Un commissaire aimerait obtenir des éclaircissements concernant les recettes qui précisent qu'une redevance d'équipement, avoisinant CHF 15,5 millions, sera due à la Ville par les différents superficiaires. Selon sa compréhension, ce préavis devrait donc présenter un bilan positif, même si ceci n'est pas clairement reflété dans son contenu.

M. Junod explique que dans le cadre de l'appel d'offres à investisseurs des Plaines-du-Loup, il a été fixé des prix plancher du foncier par m² de surface de plancher déterminante (SPd) de CHF 600.- le m² brut construit et davantage pour les logements en marché libre et PPE, montants auxquels s'ajoutait une redevance d'équipement de CHF 115.- le m² de surface de SPd, payable à la signature des DDP, étant entendu que cette dernière sera compensée par un abaissement de la redevance durant les dix premières années du droit de superficie. Ainsi, la redevance d'équipement mentionné dans le présent préavis figurera dans les recettes des préavis de demande d'octroi de droits de superficie.

Conseil communal de Lausanne

M. Liman précise que c'est dans un souci de transparence que la redevance d'équipement a été exclue dans le bilan financier de ce préavis, de façon à mettre en évidence ce mécanisme de remboursement sur les dix premières années de DDP dans les futurs préavis de demande d'octroi de droit de superficie.

Conclusions

La parole n'étant plus demandée, la Commission passe au vote des conclusions.

Conclusion de la Commission

Les conclusions **1 à 11, regroupées**, sont **acceptées** par **10 « oui »** et **1 abstention**.



Lausanne, le 9 avril 2018

Alain Hubler, rapporteur