

**Valorisation du site de Malley-centre regroupant les parcelles des abattoirs
et de l'usine à gaz de la Ville de Lausanne**

Préavis N° 2012/28

Lausanne, le 14 juin 2012

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 3'200'000 francs, destiné à couvrir, d'une part, les travaux de dépollution du clos d'équarrissage et de démolition des constructions sises au nord-ouest du site des anciens abattoirs à l'av. du Chablais 18 et, d'autre part, les frais d'études nécessaires à l'élaboration des plans de quartier (PQ) qui permettront la réaffectation du site et sa conversion en site de logement et d'activités.

La valorisation du secteur de Malley-centre concerne les parcelles 909, 910, 930 et 1073, sur la Commune de Prilly, et les parcelles 776, 794, 847, 968, 973, 1161, 1163 et 1164, sur la Commune de Renens. Elles totalisent 159'392 m² et appartiennent à la Commune de Lausanne, à l'exception des la parcelle 968 de 33'280 m² située sur la Commune de Renens et propriété des CFF. Quelques parcelles privées situées le long de l'Avenue du Longemalle totalisant 16'988 m² font également partie du périmètre de Malley-centre mais ne seront pas profondément modifiées ces prochaines années.

Une surface de 10'060 m² prise sur les parcelles 776 et 973 de Renens ainsi que sur les parcelles 909, 910 et 1073 de Prilly, comprenant le périmètre constructible C12 d'une surface de 5'419 m², fera l'objet d'un échange de terrain avec les CFF afin de permettre la réalisation du pôle muséal à la gare¹. La valeur du terrain de la halle aux locomotives sera compensée par la valeur d'un terrain à Malley, propriété de la Commune de Lausanne, qui sera cédé aux CFF. Une soulte compensera les différences de valeur des deux biens fonciers échangés après l'entrée en vigueur d'un PQ pour les parcelles mentionnées.

D'autres crédits seront nécessaires pour participer aux frais des équipements collectifs et communautaires induits par le développement planifié et imputés à la Commune de Lausanne en tant que propriétaire. Ils feront l'objet de préavis spécifiques ultérieurs, lorsque la planification de la réalisation sera définie et les montants des participations financières à charge des propriétaires seront arrêtés par les communes territoriales.

¹ Préavis N° 2011/46 du 5 octobre 2011 – Musée cantonal des Beaux-Arts – Pôle muséal, Convention sur l'échange foncier, Octroi d'une subvention d'investissement.

2. Préambule

Au pied de la nouvelle halte RER de Prilly-Malley, qui ouvrira le 30 juin 2012, entre l'avenue du Chablais et le chemin de l'Usine à gaz, le plateau industriel de Malley-centre est composé de friches industrielles, de bâtiments désaffectés, de bâtiments techniques (MAGESI, poste électrique du Galicien, CIL) et culturels (Théâtre Kléber-Méleau et entrepôt du Théâtre de Vidy), d'un centre d'accueil et d'une église.

Ce secteur est destiné à devenir le cœur d'un nouveau quartier accueillant des services, des bureaux, des galeries marchandes, de l'hôtellerie et des logements. Pour esquisser les contours de cette nouvelle centralité, un schéma directeur intercommunal a été élaboré et un concours d'urbanisme et d'espaces publics organisé. Les résultats de celui-ci ont été présentés en février 2012.

Trois études préliminaires ont été menées dans le but d'alimenter la réflexion des concurrents au concours précité soit, une étude de marché, une étude des sols (géologie et pollution) et l'élaboration d'un plan des équipements collectifs (concept des espaces publics et de la mobilité, plan des infrastructures nécessaires).

En parallèle avec l'avancement des études sur l'urbanisation du secteur de Malley, la Ville a mené des négociations avec les CFF dans le cadre de l'implantation du projet du nouveau Musée cantonal des Beaux-arts (NMCBA) près de la gare de Lausanne. Afin d'éviter une procédure d'acquisition de ce terrain, les autorités communales et les responsables des CFF ont conclu un accord d'échange de terrains selon lequel le terrain du NMCBA, propriété des CFF, sera échangé contre un terrain communal sis dans le secteur de Malley, en prolongement et à l'est du terrain appartenant déjà aux CFF. Les principes concernant la détermination des valeurs, les modalités d'échange et les délais ont été expliqués dans le préavis n° 2011/46 - Musée cantonal des Beaux-arts.

En date du 13 avril 2011, la Municipalité de Lausanne a ouvert un compte d'attente pour l'élaboration du concours d'urbanisme et les études sur la pollution des sols. Le bureau mandaté pour les études sur la dépollution des sols a remis son premier rapport en août 2010. Par la suite, des investigations complémentaires ont été lancées afin de déterminer un plan d'action en vue de la dépollution. Ces études ont consisté en la surveillance des eaux souterraines et de leur concentration en polluants. Des sondages supplémentaires ont été réalisés pour définir la nature des sols en profondeur dans les zones insuffisamment documentées et la densité de l'air interstitiel dans le terrain, aboutissant à la remise d'un second rapport en juin 2011.

3. Elaboration des plans de quartier

Les objectifs de planification et de réalisation pour le nouveau quartier Malley-centre sont issus du Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM), des études préliminaires précitées ainsi que d'une analyse immobilière réalisée par un expert indépendant. Ce schéma comprend une quinzaine d'aires de mise en valeur réparties en 10 périmètres constructibles de C10 à C19.

Les objectifs du SDIM permettront de :

- créer un quartier urbain dense et mixte,
- intégrer les principes de développement durable,
- mettre en relation cette nouvelle centralité avec les quartiers environnants.

Les parcelles, comprises dans le périmètre ayant fait l'objet du concours d'urbanisme sont aujourd'hui affectées à la zone industrielle selon les plans généraux d'affectation des Communes de Renens et Prilly. Leur réaffectation en zone d'habitation et d'activités passe par des procédures de plans partiels d'affectation accompagnées de rapports d'impact.

Les résultats du concours d'urbanisme, étape nécessaire pour l'élaboration de la nouvelle affectation de ce secteur, ont été publiés le 14 février 2012. Le projet lauréat intitulé « Les Coulisses » confirme les densités indiquées dans le cahier des charges et, par conséquent, les hypothèses prises dans le cadre des négociations avec les CFF sur l'échange des parcelles.

L'accord sur l'échange de terrains avec les CFF prévoit que le périmètre constructible C12, d'une surface de 5'419-m² en mains de la Ville soit cédée aux CFF qui possèdent déjà le périmètre constructible voisin C11 d'une surface de 5'085 m². Les CFF obtiendront ainsi une surface constructible totale de 10'504 m² qui concerne les parcelles 776 et 973 de Renens ainsi que sur les parcelles 909, 910 et 1073 de Prilly. Cet accord prévoit que les parcelles transférées aux CFF soient disponibles pour un début de réalisation avant fin 2013. Pour atteindre cet objectif, il a été décidé, d'un commun accord entre la Ville, les CFF et les communes territoriales, d'établir un premier plan de quartier pour ce périmètre restreint, englobant les périmètres constructibles C11 et C12. Ce plan de quartier sera intitulé « Malley Gare ». La surface brute du plancher constructible sur ces deux périmètres constructibles sera d'environ 50'000 m².

Le reste du site, fera l'objet d'un 2^{ème} plan de quartier intitulé « Malley Centre » englobant les périmètres constructibles C14 à C18. Les périmètres constructibles C14 à C17 qui couvrent 53'700 m² à densifier sont propriété de la Ville. Le plan de quartier permettra d'y réaliser environ 100'000 m² de surface brute de plancher.

Outre les surfaces à densifier, une zone d'environ 19'000 m² appartenant également à la Ville - située autour de la boule à gaz - sera dédiée à la réalisation d'un grand parc d'agrément central destiné à l'ensemble du quartier. Son aménagement sera pris en charge par les communes territoriales Renens et Prilly.

La densité du périmètre constructible C18, principalement en mains privées ne sera pas profondément modifiée. Il fait cependant partie du périmètre de ce plan de quartier.

Le mandat, pour l'élaboration de tous les documents nécessaires à l'établissement des plans de quartier, sera confié aux lauréats du concours d'urbanisme qui seront accompagnés d'un bureau d'aménagement local et de spécialistes dans le domaine de l'environnement et du trafic. Ils établiront, dans un premier temps, un plan de quartier sur le périmètre restreint (C11 et C12 faisant l'objet de l'échange avec les CFF) et poursuivront par un deuxième plan de quartier couvrant l'ensemble des terrains majoritairement propriété de la Ville.

Le plan de situation annexé permet de visualiser les périmètres constructibles ainsi que les limites des plans de quartier.

3.1. Coût et financement des plans de quartier

Selon les offres reçues, le budget global TTC, pour l'établissement des deux plans de quartier : Malley gare et Malley centre, se décompose de la manière suivante :

Honoraires lauréats pour projet urbanistique et dossiers de plans de quartier :	368'920 francs
- Honoraires pour études d'impact par bureau Ecoscan :	53'223 francs
- Honoraires pour études de mobilité et trafic par le bureau Transitec :	<u>75'345 francs</u>
TOTAL TTC:	<u>497'488 francs</u>
ARRONDI à	<u>500'000 francs</u>

Les CFF et la Ville ont défini une clé de répartition des coûts basée sur les surfaces des parcelles.

Selon cette clé de répartition, un montant de 398'925 francs TTC arrondi à 400'000 francs est à charge de la Ville pour l'élaboration de deux plans de quartier sur le périmètre constructible C12 d'une part et, sur les périmètres C14 à C17 d'autre part, (tous propriétés de la Ville). Les CFF participeront au financement de ces études, à hauteur de 98'565 francs TTC arrondi à 100'000 francs. Ce montant est proportionnel à la surface du périmètre constructible C11 dont ils sont propriétaires.

Au montant à charge de la Ville, il y a lieu d'ajouter une réserve d'environ 10%. Cette réserve permettra d'engager, le cas échéant, des études spécifiques concernant le système de chauffage et de refroidissement (pour les surfaces de bureaux) à promouvoir dans ce nouveau quartier dont les ambitions en matière de durabilité sont très élevées.

(En cas d'engagement de telles études les CFF, y participeront également proportionnellement à la surface de leurs parcelles.)

Ainsi, le montant total nécessaire à financer la part de la Ville s'élève à 440'000 francs TTC, arrondi à 450'000 francs.

En résumé, le PQ « Malley-Gare » coûtera 227'265 francs dont 128'700 à charge de la Ville et, le PQ « Malley-centre » coûtera 270'225 francs entièrement à charge de la Ville.

Pour mémoire, la prise en charge par les propriétaires des frais d'études liés à l'élaboration des plans de quartiers ou des plans partiels d'affectation est une pratique courante lorsque la nouvelle planification prévue confère aux propriétaires concernés une valorisation foncière importante.

Mentionnons encore que l'urbanisation de ce secteur, majoritairement propriété de la Ville mais situé hors de ses limites territoriales, plus précisément sur les communes de Prilly et Renens, permettra de réaliser de nouvelles surfaces brutes de plancher (SPB) de l'ordre de 139'500 m², dont au moins 50% dédiées au logement. La nouvelle affectation de Malley-centre et les nouvelles surfaces à bâtir permettront ainsi à la Ville de réaliser une opération foncière intéressante.

4. Compte d'attente

Le compte d'attente de 350'000 francs, ouvert en avril 2011 a permis d'une part, de compléter les relevés et analyses géotechniques et d'établir les demandes d'autorisation de dépolluer et démolir qui ont été octroyées et d'autre part, de financier, en partenariat avec les CFF, l'organisation d'un concours d'urbanisme.

Ce compte a également permis une préparation détaillée de l'assainissement et des mesures sécuritaires du site par un bureau technique compétent.

Le coût des études relatives à la démolition et à la dépollution s'est élevé à 110'000 francs TTC alors que le montant de participation de la Ville au frais du concours d'urbanisme ont été arrêtés à 240'000 francs TTC.

Pour mémoire la participation de la Ville aux frais de concours (240'000 francs) a été convenue comme une avance qui sera déduite de la facture de la participation de la Ville aux frais d'équipement et communautaires des parcelles dont elle est propriétaire.

4.1. Travaux prévus pour le clos d'équarrissage

Situé sur la parcelle n° 909 de la Commune de Prilly, d'une superficie de 28'000 m², les abattoirs de la Ville de Lausanne ont été construits entre 1941 et 1945. Ils ont été fermés et désaffectés en 2002.

La Municipalité de Lausanne a adopté, le 17 juin 2004, un accord transactionnel en faveur de cinq locataires du site qui conserveront leurs activités jusqu'en 2013.

Avant 1966, l'emplacement au nord du bâtiment des fours a été utilisé pour l'enfouissement d'animaux morts. Des risques d'anthrax cutané existent en cas de terrassement dans la zone du clos, du fait de la présence de restes de bêtes potentiellement contaminées. Les investigations menées par le bureau géotechnique Karakas & Français concluent qu'un volume d'environ 1'500 m³ est à traiter afin d'assainir la zone.

Pour information, lors des travaux préparatoires de la halte RER de Malley, un volume de 800 m³, soit 1'600 tonnes de terre partiellement polluée, a été conditionné et évacué à la décharge bioactive de Châtillon et des mesures spécifiques furent prises pour les terrassements.

Les autres parties de la parcelle à échanger ne présentent qu'une pollution légère de type T aux hydrocarbures en surface et au droit de l'ancienne halle aux cuirs déjà assainie.

4.2. Constructions à démolir

Plusieurs bâtiments du complexe ont été démolis depuis 2006, dont la halle aux cuirs, le pavillon de basse boucherie, les quatre écuries et le bâtiment d'incinération dit « des fours » dont il ne subsiste que les fondations et une galerie technique enterrée.

Contiguës à la limite de propriété, côté nord-ouest, deux constructions d'un niveau ont été érigées, partiellement en dur, pour la partie des garages, et en bois, pour les adjonctions sises respectivement sur les parcelles n° 776 et 973 de la Commune de Renens. Elles seront démolies en 2012.

Des deux écuries hors de la zone de chantier des CFF pour l'arrêt de Malley, ne demeurent que les fondations, de même que le bâtiment dit « des fours » partiellement excavé et remblayé avec des matériaux de démolition concassés et la galerie technique enterrée. Cette dernière se situe en périphérie (parcelle n° 776) et est actuellement hors-service. Elle sera démolie et évacuée.

Le dallage de roulement en béton qui recouvre cette zone ainsi que le passage souterrain de l'ancien transit du bétail entre les écuries et les abattoirs, sont à démolir. Dans ces cas, une partie des couvertures et d'un pignon sont constituées d'éléments en fibrociment contenant de l'amiante. La rampe de transfert du bétail ainsi que le dallage de circulation sont en béton armé à évacuer selon l'usage; les joints de dallage contenant du PCB devront être éliminés de manière spécifique.

La galerie technique contient encore des canaux en fibrociment Eternit amianté qui seront retirés de façon conforme aux prescriptions de la SUVA.

5. Coût des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
1	Travaux préparatoires		300'000 francs
11	Démolitions	295'000 francs	
12	Protection d'ouvrages existants	5'000 francs	
2	Bâtiment		1'785'000 francs
21	Installation de chantier	10'000 francs	
22	Dépollution	1'563'000 francs	
23	Installations électriques	30'000 francs	
25	Installations sanitaires	20'000 francs	
29	Honoraires	162'000 francs	
4	Aménagements extérieurs		59'000 francs
40	Remblayages et clôture	59'000 francs	
5	Frais secondaires		36'000 francs
51	Autorisations, taxes	8'000 francs	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	1'000 francs	
53	Assurances	12'000 francs	
56	Expertise	15'000 francs	
6	Divers et imprévus		200'000 francs
60	Divers et imprévus (10 %)	200'000 francs	
Total TTC			2'380'000 francs
Arrondi à			2'400'000 francs

Les prix des travaux principaux sont établis sur la base de soumissions rendues en 2011, en raison de la décision d'échange de cette parcelle avec les CFF.

6. Descriptif des travaux

CFC 11 - Démolitions

Les démolitions des parties béton et maçonnerie suivront avec les remblayages nécessaires au maintien d'une plateforme de manœuvre minimale.

L'emprise des démolitions s'arrêtera au nord des bâtiments des anciens abattoirs (n° ECA 1004b), au pied des pignons. Les garages sur parcelle n° 776 sont maintenus.

CFC 22 - Dépollution

Préalablement aux démolitions, une dépollution des terres, des éléments et installations encore en place sera effectuée ou le sera au fur et à mesure de leur dégagement.

CFC 23, 24 et 25 - Installations électriques, sanitaires et chauffage

Le terrassement du dallage de roulement pourrait mettre à jour les collecteurs d'écoulement d'eau de pluie et de ruissellement ainsi qu'une partie de galerie technique qui relie les immeubles. Ces dernières contiennent de la tuyauterie de fluides divers et des câblages électriques hors service et à éliminer.

CFC 29 - Honoraires

Le Service du logement et des gérances, par sa division des gérances, supervisera l'ensemble des travaux, alors que le bureau technique spécialisé dirigera la dépollution du site.

CFC 40 - Remblayages

Apport de tout-venant et mise en place avec damage et cylindrage dans les évidements terrassés afin d'assurer une planie circulaire en vue des futurs travaux.

Mise en place d'un grillage type Heras sur 3 côtés de la parcelle, les CFF devant assurer le montage d'une palissade le long du chemin des Bouchers au nord.

CFC 5 - Frais secondaires

Pour taxes, émoluments et reproductions de documents.

Assurance RC en fonction de la dangerosité de la dépollution.

Expertise – éventuelles analyses de prélèvements en laboratoire.

CFC 6 - Divers et imprévus

Une réserve d'environ 10% est prévue afin de pallier les imprévus liés au dégagement et au traitement d'éléments divers non connus.

7. Calendrier prévisionnel de l'opération

Mise à l'enquête publique	Décembre 2011
Obtention du permis de démolir	Mars 2012
Dépôt du préavis	Juin 2012
Obtention du crédit	Septembre 2012
Adjudications et planification	Novembre 2012
Début des travaux	Janvier 2013
Fin des travaux	Mai 2013

La mise à l'enquête du projet est en fin de procédure. L'ouverture du chantier est programmée pour l'été 2012 et durera environ 6 mois, de sorte que la remise de la parcelle dépolluée et libre soit effective en début d'année 2013.

8. Aspects financiers

La situation financière de ce projet se présente comme suit :

Compte d'attente SDOL	350'000 francs
Budget nécessaire pour l'élaboration du PQ	450'000 francs
Travaux de dépollution et démolition de la parcelle échangée avec les CFF	<u>2'400'000 francs</u>
Montant total de l'opération	<u>3'200'000 francs</u>

9. Plan des investissements

Le plan des investissements 2012-2015 prévoit un montant de 350'000 francs pour couvrir le compte d'attente ouvert en avril 2011 et 2'400'000 francs pour financer les travaux de démolition et dépollution de la parcelle qui sera échangée avec les CFF ; soit au total 2'750'000 francs.

Suite au jugement du concours d'urbanisme, un accord cadre a été conclu entre les communes territoriales, Renens et Prilly, et les propriétaires, Ville de Lausanne et CFF. Il stipule que le financement des études liées au plan de quartier restreint est à charge des propriétaires. Pour le second plan de quartier, un autre accord, dans l'esprit du premier, sera conclu entre la Ville, en tant que propriétaire, et les communes de Renens et de Prilly en tant que communes territoriales.

Etant donné l'avancement chronologique du projet, le montant de 450'000 francs, nécessaire à l'élaboration des deux plans de quartier sur les parcelles de la Ville ne figure pas au plan des investissements.

Toutefois, vu l'intérêt prépondérant d'avancer avec les études en vue de la légalisation des parcelles de la Ville, cette dépense est judicieuse. Lors de la prochaine actualisation du plan des investissements, ce montant de 450'000 francs sera compensé sur un autre crédit d'investissement de la direction de la culture et du logement.

Les frais d'établissement du 1er plan de quartier sont entièrement à charge de la Ville. En revanche, pour le 2^{ème} plan de quartier, il est prévu de demander leur remboursement intégral ou partiel aux investisseurs sélectionnés pour réaliser les constructions.

9.1 Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements	1'500	1'700					3'200
Recettes d'investissements							0
Total net	1'500	1'700					3'200

Le montant inscrit en 2012 tient compte du financement d'une partie de la dépollution et de la participation aux études du premier plan de quartier. Le montant inscrit en 2013 couvre la suite de la dépollution du secteur échangé avec les CFF et de l'élaboration du 2^{ème} plan de quartier (sur le reste des parcelles propriété de la Ville).

9.2 Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Charges d'intérêts : Calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 3.25%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à 57'300 francs par année à compter de l'année 2013.

Charges d'amortissement : En fonction de la durée d'amortissement retenue (5 ans), les charges d'amortissement s'élèvent à 641'200 francs par année et, en fonction de la planification retenue, ils devraient être réalisés à partir de l'année 2014.

(en milliers de CHF)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Charges d'intérêts		57.3	57.3	57.3	57.3	57.3	286.5
Amortissement			641.2	641.2	641.2	641.2	2'564.8
Total net		57.3	698.5	698.5	698.5	698.5	2'851.3

10. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2012/28 de la Municipalité, du 14 juin 2012;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner ce préavis;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 3'200'000 francs pour la valorisation du site de Malley-centre, regroupant les parcelles des abattoirs et de l'usine à gaz de la Ville de Lausanne;
2. de balancer le compte d'attente 3301.581.342 par prélèvement sur le crédit prévu sous chiffre 1;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous chiffre 1 à raison de 641'200 francs par la rubrique 3301.331 du budget du Service du logement et des gérances;
4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit susmentionné.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexe : Plan de situation (avec périmètres constructibles de Malley-centre et limites des 2 plans de quartier).