



Parcelle n° 874 de Prilly – Immeuble affecté au badminton

Vente à la société Insula S.A. de droits à bâtir octroyé par le plan partiel d'affectation « Viaduc » et accord de péréquation de droits à bâtir

Rénovation de l'immeuble du badminton

Préavis N° 2019 / 25

Lausanne, le 9 mai 2019

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Avec son nouveau plan partiel d'affectation « Viaduc », la Commune de Prilly prévoit la construction d'une tour à proximité immédiate du nouveau centre sportif de Malley. D'entente avec la Commune de Prilly, la Municipalité propose aujourd'hui au Conseil communal de vendre à la société Insula S.A. les droits à bâtir en sa possession. Le produit de cette opération sera utilisé pour rénover le bâtiment qui abrite le centre de badminton situé sur la même parcelle. La rénovation du bâtiment visera les standards de la société à 2'000 watts et Minergie P. Les communes de Prilly et Lausanne pourront ainsi assurer un avenir à long terme au club sportif, dans un bâtiment entièrement rénové et sans engager de frais.

2. Objet du préavis

Le plan partiel d'affectation « Viaduc », ci-dessous PPA « Viaduc », de la Commune de Prilly a été accepté par le Conseil communal de Prilly en date du 12 novembre 2018. Ce plan octroie à la parcelle n° 874, propriété pour 826 millièmes de la Commune de Lausanne et pour 174 millièmes de la Commune de Prilly, des droits à bâtir de 3'614 m² de surface de plancher déterminante (SPd). Les deux copropriétaires souhaitent vendre ces droits à bâtir à la société Insula SA propriétaire de la parcelle voisine. L'opération relevant de la compétence de votre conseil pour la part de copropriété de la Commune de Lausanne, elle vous est soumise par le présent préavis pour validation, la Commune de Prilly ayant déjà validé l'opération lors de l'acceptation du préavis relatif au PPA « Viaduc ». Le produit de cette opération, complété par le montant obtenu au titre de la péréquation des droits à bâtir négocié entre Insula S.A. et les copropriétaires de la parcelle n° 874 sera affecté à la rénovation du bâtiment du badminton.

Le développement urbanistique de la zone dans laquelle se trouve le bâtiment du badminton sur le territoire de la Commune de Prilly a imposé une réflexion au sujet de cette infrastructure sportive idéalement située à proximité des transports publics et du Centre sportif de Malley en construction. Erigée au début des années 1980, cette construction nécessite un assainissement thermique mais également une rénovation intérieure touchant les sols et les installations sanitaires. Dans la mesure où le PPA « Viaduc » prévoit de nouvelles constructions de part et d'autre du bâtiment du badminton, il s'est avéré rapidement que son maintien sur le site, devait passer par des travaux permettant son intégration, qui ne pouvait passer que par une étroite collaboration avec le porteur des projets relatifs aux immeubles voisins. Il a été finalement convenu, que la société voisine rachèterait les droits à bâtir octroyés au bâtiment du badminton et qu'elle compenserait la différence de droits à bâtir obtenus par la future tour prévue par le PPA « Viaduc » en assumant l'entier des frais d'assainissement énergétiques et de rénovation du badminton, ceci lui permettant, notamment, d'assurer un traitement uniforme des bâtiments futurs. Tous les frais inhérents à la mise en place du PPA sont également à charge de l'investisseur. Ainsi, cet arrangement permet aux deux communes propriétaires du badminton d'obtenir une mise à niveau du bâtiment sans avoir à générer de flux financiers effectifs et à l'investisseur de mettre en place un complexe cohérent malgré la présence d'un ancien bâtiment, tout en bénéficiant de droits à bâtir qu'il pourra mettre en valeur.

3. Table des matières

1. Résumé	1
2. Objet du préavis	1
3. Table des matières.....	2
4. Préambule	2
5. Parcelle n° 874.....	2
6. Contexte général.....	2
7. Droits à bâtir octroyés / Péréquation.....	3
8. Vente de droits à bâtir	3
9. Frais du PPA « Viaduc » (y compris taxes y relatives)	3
10. Rénovation du badminton	4
11. Concrétisation des engagements pris par Insula S.A.	4
12. Cohérence avec le développement durable	4
13. Aspects financiers	5
13.1 Incidences sur le budget d'investissement	5
13.2 Incidences sur le budget de fonctionnement	5
14. Conclusions.....	5

4. Préambule

Le PPA « Viaduc », prévoit une forte hausse des droits à bâtir, hausse qui bénéficiera essentiellement au constructeur d'une tour, la société Insula S.A., filiale de Realstone Holding S.A.. Lors de l'octroi de nouveaux droits à bâtir résultant des mesures d'aménagement du territoire, les propriétaires concernés sont censés bénéficier d'une répartition équitable desdits nouveaux droits à bâtir. Dans la mesure où les Communes de Lausanne et de Prilly n'ont bénéficié que de peu de droits à bâtir supplémentaires proportionnellement à la parcelle voisine n° 875 propriété de la société Insula S.A., une négociation a permis d'obtenir des compensations de la part du principal bénéficiaire de ce PPA de manière à ce que le principe de l'égalité de traitement des propriétaires concernés soit respectée. Dans le cadre de cet accord passé par les deux copropriétaires avec Insula S.A., il y a la vente des droits à bâtir obtenus par la parcelle n° 874.

5. Parcelle n° 874

Commune politique	135 Prilly
Numéro d'immeuble	874
Surface	1'613 m ² , numérique
Autre(s) plan(s)	n° plan : 8
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 12
Couverture du sol	Bâtiment(s) 1133 m ² Jardin 480 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial
N° d'assurance	1777, 1133 m ²
Couvert, (sur plusieurs immeubles)	B39
Propriété	
COP Prilly 135/874-1	pour 826/1'000 04.02.2002 007-2002/374/0 Constitution de parts de copropriété
COP Prilly 135/874-2	pour 174/1'000 04.02.2002 007-2002/374/0 Constitution de parts de copropriété

6. Contexte général

A l'origine ce bâtiment, construit en 1981 spécifiquement pour l'exercice du badminton était propriété de l'Union lausannoise de badminton. Le bâtiment a ensuite été vendu aux deux communes de

Lausanne et Prilly en 2002, communes qui l'ont loué au club de badminton actuel qui le gère en toute indépendance. Eu égard à son âge de presque 40 ans, une rénovation importante, notamment énergétique, est inévitable à court terme, rénovation dont le coût serait à charge des deux Communes.

La question de l'avenir de cet immeuble s'est également posée dans le cadre du développement urbanistique du site au travers de la mise en œuvre du PPA « Viaduc ». Plusieurs variantes ont été examinées, comme la reconstruction sur un autre site ou l'intégration en sous-sol des futurs immeubles du site. En fait, le bâtiment existant donne satisfaction en termes d'usage, ceci même si le club aurait souhaité un bâtiment avec de plus grandes hauteurs sous-plafond pour pouvoir organiser des compétitions européennes. Un tel changement de gabarits aurait été toutefois, en termes de coûts, totalement disproportionné avec l'usage courant du bâtiment. Finalement, il a été décidé que le bâtiment du badminton resterait en place et serait intégré aux nouveaux immeubles de la meilleure des manières possibles, cette intégration permettant la rénovation de l'immeuble.

La conservation de l'immeuble existant dans ses gabarits a pour conséquence la renonciation par les copropriétaires à une répartition équitable effective des nouveaux droits à bâtir ainsi qu'à la renonciation à utiliser les nouveaux droits octroyés par le PPA « Viaduc » à la parcelle n° 874. Cette décision a provoqué l'ouverture de négociations avec le propriétaire de la parcelle voisine n° 875 au sujet d'une péréquation financière censée assurer l'égalité de traitement des propriétaires dans le cadre de ce plan partiel d'affectation. Dite négociation a rapidement porté, à la demande du propriétaire de la parcelle n° 875, sur la vente des droits à bâtir obtenus et non utilisés par la parcelle n° 874 ainsi que sur la prise en charge des obligations financières à charge de la Commune de Lausanne et relatives à la mise en œuvre de ce PPA.

7. Droits à bâtir octroyés / Péréquation

Les droits à bâtir totaux octroyés par le PPA « Viaduc » représentent 67'291 m² de surface de plancher déterminante (SPd) dont 24'500 m² SPd pour la tour prévue sur la parcelle n° 875 d'Insula S.A., de 6'088 m² pour la parcelle n° 874 du badminton. Par rapport aux droits à bâtir existant, Insula S.A. réalise un accroissement d'environ 15'000 m² SPd alors que le bâtiment du badminton en obtient seulement environ 3'600 m² supplémentaires.

Une expertise réalisée par un bureau d'expertises immobilières indépendant a déterminé les valeurs des droits à bâtir concernés ce qui a permis d'établir une péréquation financière établissant le montant dû par Insula S.A. aux copropriétaires de la parcelle n° 874 à CHF 2'200'000.-, montant accepté par Insula S.A..

8. Vente de droits à bâtir

Les droits à bâtir supplémentaires, obtenus par la parcelle n° 874 qui supporte le badminton, représentent 3'614 m²/SPd. Ces droits ne seront pas utilisés, le bâtiment du badminton restant dans ses gabarits actuels au même emplacement.

Comme les transferts de SPd entre propriétaires sont autorisés par le règlement du PPA « Viaduc », les copropriétaires de la parcelle n° 874 ont décidé, à la demande d'Insula S.A., de lui vendre leurs droits supplémentaires pour le prix de CHF 1200.-/m²/SPd ce qui représente une somme de CHF 4'336'800.-.

9. Frais du PPA « Viaduc » (y compris taxes y relatives)

La mise en vigueur de ce PPA n'apportera pas de droits à bâtir exploités par les copropriétaires de la parcelle n° 874. Il a donc été convenu que les dits copropriétaires ne participeraient pas aux frais du PPA, leur part étant prise en charge par Insula S.A.. Il en ira de même pour la taxe sur les équipements communautaires puisque les droits à bâtir supplémentaires seront mis en valeur par Insula S.A.. La taxe sur la plus-value sera également à charge d'Insula S.A..

10. Rénovation du badminton

Le bâtiment du badminton sera rénové dans le cadre des travaux de construction de la tour d'Insula S.A. car il sera impacté tant par les travaux de la tour à l'est que par les travaux sur le bâtiment voisin à l'ouest. Une partie des infrastructures techniques situées dans le bâtiment Ouest (servitude foncière) pourraient être transférées soit dans le bâtiment Est, soit en toiture. L'enveloppe du bâtiment sera complètement refaite d'une part pour améliorer l'isolation thermique et d'autre part pour que le bâtiment rénové fasse, esthétiquement parlant, partie de l'ensemble bâtis que formeront la tour, le badminton et le bâtiment Ouest. La rénovation du bâtiment du badminton visera les standard société 2'000 watts et Minergie P. Les travaux concerneront essentiellement l'enveloppe, les sols, les installations sanitaires et les installations de production de chaleur et de ventilation. Ils seront conduits de manière à permettre, à l'exception de deux mois en été, une exploitation continue, quoique partielle, des installations.

De manière à assurer un déroulement cohérent de ces travaux, il a été convenu avec Insula S.A. que la rénovation se ferait sous la forme d'un contrat d'entreprise générale pour les travaux que les copropriétaires signeraient avec Insula S.A..

Le coût de la rénovation, chiffrée à ce jour à CHF 5'300'000.-, sera compensé par les montants dû par Insula S.A. aux copropriétaires qui représente CHF 6'536'800.-, la différence devant servir à payer les frais de PPA, les frais d'équipements collectifs, la taxe pour les équipements communautaires et la taxe sur la plus-value, le solde pour autant qu'il y en ait un sera versé aux copropriétaires. Tout dépassement de ce montant sera à charge d'Insula S.A..

11. Concrétisation des engagements pris par Insula S.A.

Deux conventions ont été, d'ores et déjà, signées. Elles consacrent le principe que la Commune de Lausanne n'aura aucun frais à engager dans le cadre du PPA « Viaduc » et qu'elle pourra bénéficier d'une rénovation du bâtiment du badminton payée par la vente des droits à bâtir obtenus et par la compensation des droits à bâtir non obtenus.

La première convention concerne le PPA « Viaduc » et il y est spécifiquement stipulé que : « Dans une convention distincte dite « Badminton », Insula S.A. s'engage à prendre à sa charge toutes les obligations financières de la Commune de Lausanne en lien avec le PPA. Si le contenu de cette convention « Badminton » n'est finalement pas adopté par les conseils communaux de Lausanne et de Prilly, la Commune de Lausanne est libérée de ses obligations financières relatives aux équipements collectifs, sans incidence pour les autres propriétaires du PPA. En contrepartie, le PPA sera modifié de manière à supprimer toute augmentation de la capacité constructive sur la parcelle n° 874 par rapport aux droits définis par le Plan d'extension partiel « Chemin du Viaduc » du 18 novembre 1997.

La deuxième convention dite « Badminton » prévoit le mécanisme mis en place pour que le bâtiment du badminton soit rénové par Insula S.A.. Il y est prévu que les indemnités dues, soit CHF 2'200'000.- pour la péréquation des droits à bâtir et CHF 4'336'800.- servent à payer dite rénovation ainsi que tous les frais annexes. Dite convention entrera en vigueur dès que le PPA « Viaduc » sera entré en vigueur et que, cumulativement, les Conseils communaux de Prilly et Lausanne auront adopté les opérations décrites ci-dessus.

12. Cohérence avec le développement durable

	Critère économique	Critère écologique	Critère social
Opération foncière permettant la rénovation du bâtiment du Badminton à Prilly	Cession de droits à bâtir avec une rénovation lourde sans frais pour la Commune de Lausanne	Standard visé : Société 2000 watts et Minergie P	Conservation d'une installation sportive à usage du public dans une zone à fort potentiel de développement

13. Aspects financiers

13.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville dans la mesure où les revenus issus de la péréquation et de la vente de droits à bâtir sont payés en nature par la rénovation du bâtiment du Badminton et que la probabilité qu'il y ait un solde est faible.

13.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville aucune variation des flux financiers n'étant à ce jour prévue. Le loyer du centre de badminton pourrait être revu à la hausse si l'on tenait compte de l'amélioration de la qualité de la future installation. Le futur étant toutefois encore ouvert quant à la réalisation effective, aucune négociation n'a encore été menée avec le club locataire. Il convient toutefois de noter que le loyer dépendra, vu le type d'installation de sports et loisirs, plus des capacités financières du club que de la qualité de l'infrastructure.

14. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2019 / 25 de la Municipalité, du 9 mai 2019 ;
où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. autoriser la Municipalité à vendre 3'614 m²/SPd de droits à bâtir provenant de la parcelle n° 874 de Prilly à la société Insula S.A. dès l'entrée en force du PPA « Viaduc » de la Commune de Prilly pour le prix de CHF 4'336'800.-, respectivement CHF 3'582'197.- pour 826 millièmes de copropriété ;
2. accepter l'indemnité due au titre de la péréquation des droits à bâtir de CHF 2'200'000.-, respectivement CHF 1'817'200.- pour 826 millièmes de copropriété;
3. accepter que le paiement de ces indemnités soit compensé par les prestations fournies pour les études et sous la forme d'un contrat d'entreprise pour les travaux permettant la rénovation du bâtiment du badminton sis sur la parcelle n° 874 de Prilly et par la prise en charge de toutes les obligations financières à charge de la Commune de Lausanne relative à la mise en œuvre du PPA « Viaduc ».

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : - convention « PPA Viaduc »
- convention « Badminton » (sera mise à disposition des commissaires uniquement, son contenu détaillé relevant de la confidentialité des négociations)

CONVENTION (V12 du 9 mai 2018)

Intervenue entre :

- La Commune de Lausanne, copropriétaire de la parcelle 874 pour 826/1000
- Insula SA (filiale de Realstone Holding SA), propriétaire des parcelles 875, 876, 878 et 879
- Chemins de fer fédéraux CFF, propriétaire de la parcelle 877
- Suva, propriétaire de la parcelle 912
- Bâloise Assurances SA, propriétaire de la parcelle 994

dits ci-après « les propriétaires », d'une part,

et

- La Commune de Prilly en sa qualité d'autorité publique, de propriétaire de la parcelle 872 et de copropriétaire de la parcelle 874 pour 174/1000, représentée par sa Municipalité au nom de laquelle agissent le Syndic et la Secrétaire municipale

dite ci-après « la Commune », d'autre part.

0. REMARQUES LIMINAIRES

Pour la bonne compréhension du présent document, il est exposé préliminairement ce qui suit :

- le périmètre du territoire communal concerné par la présente convention est principalement régi par le Plan d'extension partiel "Chemin du Viaduc" du 18.11.1977.
- l'urbanisation de cette surface en accord avec les planifications supérieures passe par une nouvelle démarche de planification qui doit aboutir à la mise en vigueur d'un nouveau plan partiel d'affectation (PPA) "Viaduc".
- le coût de l'élaboration du PPA est à la charge des propriétaires et de la Commune, selon une clef de répartition indépendante de la présente convention.
- la présente convention règle la question des opérations immobilières à effectuer, la constitution de servitudes, la nature et l'importance des travaux d'équipements collectifs à entreprendre, les obligations diverses des propriétaires et de la Commune, notamment financières, ainsi que le calendrier des opérations à exécuter.
- la participation des propriétaires au financement des équipements communautaires fera l'objet d'une convention distincte et n'est donc pas abordée dans le présent document.
- les propriétaires et la Commune conviennent de modifier à l'amiable, par cession ou échange de terrains, l'état cadastral actuel pour l'adapter aux mesures d'aménagement prévues par le PPA, sans modification des droits à bâtir définis par le PPA.
- dans le cadre des échanges de terrains consentis par les propriétaires pour l'établissement d'un nouvel état cadastral, la délimitation du domaine public adjacent aux terrains compris dans le PPA est modifiée.
- hormis l'attribution des 550 m² de surface de plancher déterminante de l'aire du Galicien définie par le PPA, les éventuels échanges/rachats de droits à bâtir ne sont pas réglés par la présente convention, mais par des conventions distinctes entre les parties concernées.
- la validité de la présente convention est intrinsèquement liée à la mise en vigueur du PPA, tous délais de recours échus.
- les pièces annexées à la présente convention en font partie intégrante.

1. OPERATIONS IMMOBILIERES (cf. annexes 1 et 2)

- 1.1 Realstone SA (ancien propriétaire des parcelles détenues par Insula SA) et les Chemins de fer fédéraux CFF ont signé des conventions prévoyant l'expropriation des surfaces nécessaires à la réalisation du tram et de ses installations ainsi que des réaménagements routiers. Pour le PPA "Viaduc", la surface concernée par ces conventions est d'environ 2'102 m², soit environ 701 m² provenant de Realstone SA et environ 1'401 m² des Chemins de fer fédéraux CFF.
- Dans l'attente de la réalisation du tram, les propriétaires actuels continueront à assurer l'entretien de la surface concernée.
- 1.2 Afin de permettre la réalisation de la place du Galicien, Insula SA cède gratuitement à la Commune sa parcelle 876 d'une surface de 2'220 m². Dans l'attente de la réalisation de la place, la Commune assurera l'aménagement provisoire et l'entretien de la surface concernée.
- 1.4 Les surfaces qui figurent à l'annexe 1 ont un caractère indicatif tout comme la situation des nouvelles limites de propriété reportées à l'annexe 2. Ces données seront définies avec exactitude par les plans de mutation joints aux actes notariés établis conformément aux principes du présent chapitre.
- 1.5 Les opérations de mise en œuvre du nouvel état cadastral, à savoir : abornement, plans de mutations et actes notariés sont exécutées sur requête de l'une ou l'autre des parties après la mise en vigueur du PPA tous délais de recours échus. Les frais consécutifs à ces opérations sont à la charge de la Commune.
- 1.6 La réalisation de l'extension du bâtiment de Malley Lumières est conditionnée à la suppression de la station-service et de la sortie Est du parking. Cette destruction est effectuée aux frais de la Suva, propriétaire du lot F, d'ici à la délivrance du permis d'habiter. Afin de garantir ce délai, la SUVA prendra les mesures nécessaires avec l'exploitant de la station-service (par exemple, résiliation anticipée du bail, paiements de pénalités, etc.).
- 1.7 SUVA s'engage à céder gratuitement à la Commune les éventuelles surfaces nécessaires au réaménagement de l'avenue du Chablais. Ces emprises qui dépendent du résultat de l'étude en cours sur la requalification de cet axe de mobilité ne sont pour l'heure pas connues. Elles ne sont donc pas reportées dans les annexes 1 et 2.

2. SERVITUDES (cf. annexe 3)

- 2.1 Parallèlement aux opérations immobilières mentionnées au chapitre 1, les propriétaires et la Commune conviennent de constituer les servitudes suivantes :

S1

Intitulé :	Usage d'une place avec passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général et usage de stationnements minute pour véhicules au bénéfice du public en général.
Bénéficiaire :	Commune de Prilly
Fonds servants :	Lots A, B, C, D et E du nouvel état cadastral
Exercice :	Tracé bleu. Réalisation, entretien et déneigement par la Commune.

S2

Intitulé :	Usage d'un parking enterré collectif.
Bénéficiaire :	Lots A, C et D du nouvel état cadastral
Fonds servants :	Lots A, C, et D du nouvel état cadastral
Exercice :	Tracé rouge hachuré.

S3

Intitulé :	Usage d'une place avec passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.
Bénéficiaire :	Commune de Prilly
Fonds servants :	Lot F du nouvel état cadastral
Exercice :	Tracé vert. Réalisation par les propriétaires, d'entente avec la Commune. Entretien et déneigement par la Commune.

S4

Intitulé :	Passage à pied et mobilité douce au bénéfice du public en général.
Bénéficiaire :	Commune de Prilly
Fonds servants :	Lot B du nouvel état cadastral
Exercice :	Tracé jaune. Réalisation, entretien et déneigement par la Commune.

2.2 La constitution des servitudes mentionnées ci-dessus est consentie gratuitement. L'établissement des plans et des réquisitions pour le Registre Foncier s'effectue parallèlement aux opérations immobilières dont il est fait mention au chiffre 1.

Les frais à engager sont à la charge des bénéficiaires.

2.3 Les tracés des servitudes tels qu'ils figurent à l'annexe 3 sont indicatifs. Ils seront adaptés à la situation effective des ouvrages.

2.4 La constitution de la servitude S4 mentionnée ci-dessus peut être remplacée par la constitution d'une convention d'usage en faveur de la Commune. Ce document reprendra les modalités de la servitude S4 et pourra être complété par des aspects relatifs à l'entretien courant, à la maintenance du viaduc et aux installations de chantier liées aux projets de tram et du viaduc.

3. EQUIPEMENTS COLLECTIFS (cf. annexe 4)

3.1 Le développement du secteur du Viaduc est lié à la réalisation des équipements collectifs suivants :

- Réaménagement du chemin du Viaduc (selon point 1 de l'annexe 4)
- Place du Galicien et ses abords (selon points 2 et 3 de l'annexe 4)
- Abords de Malley Lumières (selon point 4 de l'annexe 4)
- Passage inférieur

3.2 Sous réserve du passage inférieur qui est traité dans le paragraphe suivant de la présente convention, les coûts TTC indiqués dans le tableau ci-dessous sont tirés de l'annexe 4. Une majoration de 15% est apportée afin de tenir compte des différents honoraires liés au développement des projets. Une seconde majoration de 30% est également ajoutée afin de tenir compte du degré de précision des montants estimés. Enfin, une majoration de 4% est prise en compte afin de rémunérer chaque maître de l'ouvrage et ainsi de lui permettre d'assumer son rôle. 50% du coût de construction de ces équipements collectifs sont supportés par la Commune. Le solde est supporté par les propriétaires, proportionnellement aux SPd nouvelles attribuées aux lots leur appartenant.

3.3 La participation des propriétaires du PPA "Viaduc" au passage inférieur est fixée à CHF 2'221'420.- TTC. Ce montant est réparti entre les propriétaires du PPA, proportionnellement aux SPd nouvelles attribuées aux lots leur appartenant.

Urbanisme & Constructions

- 3.4 Sous réserve d'un autre mode de répartition des coûts décidé entre propriétaires, leurs obligations financières en relations avec les équipements collectifs mentionnés au point 3.1 et selon les modalités des points 3.2 et 3.3 ci-dessus se répartissent comme suit :

	Lot	Participation au chemin du Viaduc (CHF)	Participation à la place du Galicien (CHF)	Participation aux abords de Malley Lumières (CHF)	Participation au passage inférieur (CHF)	Total (CHF)
Insula SA	A	482'620	866'060	420'735	1'237'200	3'006'615
Chemins de fer fédéraux	B	16'835	30'210	14'675	43'155	104'875
Bâloise Assurances	C	46'160	82'830	40'240	118'330	287'560
Commune de Lausanne	D	91'370	163'960	79'655	234'225	569'210
Suva	F	229'570	411'965	200'135	588'510	1'430'180
Total						5'398'440

- 3.5 Dans une convention distincte dite "Badminton", Insula SA s'engage à prendre à sa charge toutes les obligations financières de la Commune de Lausanne en lien avec le PPA, notamment celles mentionnées au point 3.4 ci-dessus. Si le contenu de cette convention "Badminton" n'est finalement pas adopté par les conseils communaux de Lausanne et de Prilly, la Commune de Lausanne est libérée de ses obligations financières relatives aux équipements collectifs, sans incidence pour les autres propriétaires du PPA. En contrepartie, le PPA sera modifié de manière à supprimer toute augmentation de la capacité constructive sur la parcelle 874 par rapport aux droits définis par le Plan d'extension partiel "Chemin du Viaduc" du 18.11.1977.

- 3.6 Sauf accord entre les propriétaires et la Commune, la Commune réalise le réaménagement du chemin du Viaduc ainsi que la place du Galicien et ses abords et la Suva aménage les abords du bâtiment de Malley Lumières, tous deux agissent en qualité de Maître de l'ouvrage pour les parties les concernant.

Dans tous les cas, l'organe qui agit en qualité de Maître de l'ouvrage est seul responsable à l'égard des tiers des travaux et des actions qu'il entreprend.

- 3.7 La participation des propriétaires au passage inférieur est fixe. Pour les autres équipements collectifs, les propriétaires et la Commune arrêtent le coût maximum aux montants figurant ci-dessus, valeur septembre 2014. Les parties sont conscientes du fait que les montants sont estimatifs et ne sont basés que sur des études préliminaires et devront être affinés ultérieurement. Chaque Maître de l'ouvrage désigné dans la présente convention s'engage à informer en temps utile les autres parties s'il apparaît, notamment au moment de la réception des soumissions, que les estimations sont insuffisantes et nécessitent révision. Dans un tel cas, les propriétaires et la Commune conviennent que le supplément des coûts sera réparti selon la même proportion que les montants estimatifs du point 3.4.

- 3.8 Chaque propriétaire s'acquittera de sa participation aux équipements collectifs au moment de la délivrance du premier permis de construire qu'il aura sollicité, mais au plus tard 2 ans après la mise en vigueur du PPA.

Les propriétaires et la Commune conviendront ultérieurement des modalités précises d'acquittement de leurs participations au réaménagement du chemin du Viaduc, à l'aménagement de la place du Galicien et des abords de Malley Lumières. Ces modalités tiendront compte des éventuelles évolutions des coûts identifiés, notamment suite à la réception des soumissions, et pourra proposer une adaptation du délai de paiement mentionné ci-dessus.

4. OBLIGATIONS DIVERSES

- 4.1 Préalablement à toute construction sur le lot A, Insula SA s'engage à financer au moins un concours selon SIA 142 traitant, d'une part, de l'architecture de l'ensemble de l'aire d'évolution des constructions a et, d'autre part, des espaces publics environnant (périmètre allant des voies CFF au tram et de l'avenue du Chablais au parvis du Centre sportif de Malley). Le résultat de la réflexion sur les espaces publics servira de base à l'aménagement des places publiques du PPA et précisera la localisation des 550 m² attribués à l'aire du Galicien. La Commune et les propriétaires qui le souhaitent participeront à l'élaboration du cahier des charges du ou des concours et seront représentés dans le jury. La Commune validera le cahier des charges avant sa publication.

Un contrôle des coûts sera mis en place au niveau du concours afin de s'assurer que les aménagements proposés par les concurrents pour les espaces publics ne dépasseront pas les participations mentionnées aux points 3.2 et 3.4 de la présente convention.

- 4.2 Sous réserve des 550 m² de surface de plancher déterminante de l'aire du Galicien qui ne sont pas concernés par cette disposition, les propriétaires s'engagent à réaliser et exploiter des bâtiments conformément aux principes de la société à 2000 watts. La Commune conditionnera, sauf autorisation spéciale, l'octroi des permis de construire à la présentation des deux certificats suivants :

- Certificat sites 2000 Watts décerné par l'Association Cité de l'énergie et valable au moment de la demande de permis de construire.
- Certificat Minergie A-ECO ou P-ECO décerné par l'Association Minergie dans sa version provisoire pour le projet de construction ou équivalent, notamment ceux garantissant une approche environnementale globale élevée.

Dans la phase d'exploitation, les propriétaires et les usagers de leurs bâtiments prendront toutes les mesures utiles qui permettront de conserver le label, notamment par la mise en place d'un monitoring des consommations énergétiques et d'eau potable par bâtiment et par le suivi et l'évaluation des comportements en matière de mobilité. Ces monitorings, réalisés par des experts, permettront d'évaluer le respect des objectifs et, le cas échéant, d'adopter des mesures correctives.

- 4.3 Les 550 m² de surface de plancher déterminante attribués à l'aire du Galicien par le PPA "Viaduc" sont attribués aux Chemins de fer fédéraux CFF.

Dans le cas où le résultat du concours venait à proposer de localiser tout ou partie de cette surface sur le lot E, la Commune s'engage à céder gratuitement aux Chemins de fer fédéraux CFF la ou les surfaces nécessaires si celles-ci sont situées sur la surface de 2'220 m² précédemment cédée par Insula SA et à vendre aux Chemins de fer fédéraux CFF la ou les surfaces nécessaires si celles-ci sont situées sur la parcelle 872. Dans ce dernier cas, le prix de vente sera déterminé selon la valeur du terrain nu, c'est-à-dire sans tenir compte de la surface de plancher déterminante qui pourra y être réalisée. Cette valeur sera déterminée par un expert immobilier indépendant choisi par la Commune et les Chemins de fer fédéraux CFF.

- 4.4 Afin de permettre l'isolation du bâtiments ECA n°1777 (badminton), les Chemins de fer fédéraux CFF s'engagent à autoriser, gratuitement, l'empiètement sur leur lot B des éléments de façade liés à l'enveloppe thermique des bâtiments existants ou projetés dans les lots A et D, ceci dans les limites prévues par le règlement pour l'aire du Galicien. Les frais liés à la constitution d'une éventuelle servitude d'empiètement ou à la modification du parcellaire à cet endroit seront à la charge des propriétaires des lots A et D concernés.

- 4.5 Selon le principe développé par le PPA "Viaduc" visant à limiter le stationnement dans son périmètre, la Suva s'engage à mettre à disposition des propriétaires des lots A, C et D des places de stationnement de son parking situé sur le lot F. Cette mise à disposition est payante. Les modalités sont fixées d'entente entre les propriétaires concernés (nombre de places, localisation/vente, prix, etc.).

5. DÉLAIS

- 5.1 Les propriétaires et la Commune s'engagent à respecter les délais suivants pour l'exécution des opérations prévues par la présente convention :

Avant la mise à l'enquête publique du projet de PPA.	– Signature de la présente convention.
Dans un délai de 6 mois à dater de la mise en vigueur du PPA, tous délais de recours échus.	– Instrumentation des actes correspondant aux opérations mentionnées ci-dessus. – Mise en œuvre du nouvel état cadastral. – Définition de la méthode d'acquittement des participations des propriétaires et de la Commune aux équipements collectifs (hormis passage inférieur).
Avant la construction du premier bâtiment dans le lot A.	– Organisation du ou des concours mentionnés ci-dessus.
Avant délivrance du permis d'habiter de l'extension de Malley Lumières.	– Suppression de la station-service et de la sortie Est du parking.
Lors de la délivrance des permis de construire, mais au plus tard 2 ans après la mise en vigueur du PPA. Pour le réaménagement du chemin du Viaduc, et l'aménagement de la place du Galicien et des abords de Malley Lumières, ce délai peut être adapté par la méthode d'acquittement mentionnée au point 3.7.	– Paiement des participations aux équipements collectifs par les propriétaires et la Commune.

- 5.2 Les propriétaires reconnaissent à la Commune le droit de retenir tous permis de construire ou d'habiter requis par un propriétaire n'ayant pas honoré ses obligations financières ou pas respecté les délais mentionnés ci-dessus.

6. DISPOSITIONS FINALES

- 6.1 La Commune assume la responsabilité de la procédure engagée en vue de l'adoption et de la mise en vigueur du PPA.

L'entrée en vigueur de la présente convention est soumise à la condition suspensive de l'adoption du plan et du règlement du PPA.

- 6.2 Les engagements qui découlent de la présente convention ne dispensent pas les propriétaires du paiement de toute taxe réglementaire, en particulier pour le raccordement des équipements privés aux services publics et réseaux communaux, et de la prise en charge des installations techniques nécessaires pour garantir l'alimentation en eau des bâtiments situés dans le PPA (pression et/ou extension du réseau).

- 6.3 Les propriétaires s'engagent à faire reprendre tous les engagements résultant de la présente convention par tout acquéreur de tout ou partie de leur bien-fonds. Sur requête, la Commune s'engage à libérer les propriétaires de leurs obligations lorsque celles-ci sont formellement assumées par un tiers.

Il est précisé que La Bâloise Assurances SA et Insula SA ont conclu le 26.03.2018 un acte constitutif de droit de superficie en faveur d'Insula SA portant sur la parcelle 994. Insula SA reprend dès lors entièrement les obligations financières prévues par la présente convention incombant à La Bâloise Assurances SA.

- 6.4 La présente convention est conclue pour une durée courant jusqu'à la réalisation de la totalité des équipements qui y sont mentionnés.

Ainsi fait à Prilly en 7 exemplaires originaux, le.....

Au nom de la municipalité de Prilly

Le Syndic :

La Secrétaire :

Au nom de la municipalité de Lausanne

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Au nom de Insula SA

Monsieur Esteban Garcia

Au nom des Chemins de fer fédéraux CFF

Monsieur Guillaume Dekkil

Monsieur Samuel Royer

Au nom de la SUVA

Monsieur René Beyeler (avec procuration)

Monsieur Eduard Roelli

Au nom de la Bâloise Assurance SA

Madame Karina Castella

Monsieur Olivier Juillard

ANNEXES :

- | | |
|----------|--|
| Annexe 1 | Répartition des surfaces de terrains |
| Annexe 2 | Plan du nouvel état cadastral |
| Annexe 3 | Plan des servitudes |
| Annexe 4 | Estimation des coûts d'aménagement des espaces publics |

Annexe 1

Répartition des surfaces de terrain

Cadastre actuel		Cadastre nouveau (cf. annexe 2)									
N° parcelle	Surface (m ²)	N° ad hoc	va au lot A (m ²)	va au lot B (m ²)	va au lot C (m ²)	va au lot D (m ²)	va au lot E (m ²)	va au lot F (m ²)	va au DP (m ²)		
Insula SA	875	2'846	①	2'846							
	876	2'220	②				2'220				
	878	160	③						160		
	879	541	④						541		
Chemins de fer fédéraux CFF	877	3'530	⑤						1'401		
			⑥		2'129						
Bâloise Assurances SA	994	1'470	⑦		1'470						
Communes de Lausanne et Prilly	874	1'613	⑧			1'613					
Commune de Prilly	872	723	⑨				723				
Suva	912	10'135	⑩					10'135			
Total		23'238		2'846	2'129	1'470	1'613	2'943	10'135	2'102	
				Insula SA	Chemins de fer fédéraux CFF	Bâloise Assurances SA	Communes de Lausanne et Prilly	Commune de Prilly	Suva	Domaine public	

Annexe 3
Servitudes



Vue d'ensemble

Base : coûts des infrastructures +/- 30%

	Quantité	Unité	Prix unitaire en CHF HT	Total en CHF HT	Commune %	en CHF HT	Propriétaire %	en CHF HT	Remarque
Chemin du Viaduc (1)				1'032'113	44%	455'174	56%	576'939	
Démolition de trottoir	2'222.00	m2	25.00	55'550.00	0.00%	0.00	100.00%	55'550.00	Non compris :
Démolition de chaussée	3'848.00	m2	35.00	134'680.00	30.00%	40'404.00	70.00%	94'276.00	Les rampes d'accès aux parkings
Démolition d'espaces verts	339.00	m2	17.00	5'763.00	0.00%	0.00	100.00%	5'763.00	
Dépose de bordures	644.00	m	19.00	12'236.00	0.00%	0.00	100.00%	12'236.00	
Dépose dépotoirs	10.00	u	700.00	7'000.00	50.00%	3'500.00	50.00%	3'500.00	
Dépose candélabres	4.00	u	300.00	1'200.00	50.00%	600.00	50.00%	600.00	
Abatage arbres	5.00	u	1'000.00	5'000.00	0.00%	0.00	100.00%	5'000.00	
Création de trottoir en enrobés	4'869.00	m2	50.00	243'450.00	0.00%	0.00	100.00%	243'450.00	
Création de chaussée	1'047.00	m2	100.00	104'700.00	100.00%	104'700.00	0.00%	0.00	
Pose de bordures béton	322.00	m	100.00	32'200.00	100.00%	32'200.00	0.00%	0.00	
Marquage bande continue	161.00	m	10.00	1'610.00	100.00%	1'610.00	0.00%	0.00	
Candélabres	5.00	u	3'000.00	15'000.00	50.00%	7'500.00	50.00%	7'500.00	
Arrêt bus	5.00	u	30'000.00	150'000.00	100.00%	150'000.00	0.00%	0.00	
Corbeille	10.00	u	600.00	6'000.00	0.00%	0.00	100.00%	6'000.00	
Banc	6.00	u	1'500.00	9'000.00	0.00%	0.00	100.00%	9'000.00	
Signalisation	1.00	gl	15'000.00	15'000.00	100.00%	15'000.00	0.00%	0.00	
Dépotoirs et raccordement	14.00	u	3'200.00	44'800.00	50.00%	22'400.00	50.00%	22'400.00	
Câble d'éclairage	161.00	ml	105.00	16'905.00	50.00%	8'452.50	50.00%	8'452.50	Prix moyen arrondi par ml : 6'410 HT CHF
Divers non métré	20.00	%		172'018.80	40.00%	68'807.52	60.00%	103'211.28	
Place du Galicien (2)				1'623'972	22%	350'000	78%	1'273'972	
Démolition chaussée	550.00	m2	35.00	19'250.00	0.00%	0.00	100.00%	19'250.00	Non compris :
Démolition surface	3'655.00	m2	35.00	127'925.00	0.00%	0.00	100.00%	127'925.00	La démolition des 2 bâtiments existants.
Défrichage	2'815.00	m2	4.00	11'260.00	0.00%	0.00	100.00%	11'260.00	Pavillon 550 m2
Abatage arbres	15.00	u	1'000.00	15'000.00	0.00%	0.00	100.00%	15'000.00	
Chaussée légère	1'315.00	m2	85.00	111'775.00	0.00%	0.00	100.00%	111'775.00	
Trottoir en enrobés	2'470.00	m2	50.00	123'500.00	0.00%	0.00	100.00%	123'500.00	
Plantations	20.00	u	1'200.00	24'000.00	0.00%	0.00	100.00%	24'000.00	
Candélabres	11.00	u	3'000.00	33'000.00	0.00%	0.00	100.00%	33'000.00	
Banc	10.00	u	1'500.00	15'000.00	0.00%	0.00	100.00%	15'000.00	
Corbeille	10.00	u	600.00	6'000.00	0.00%	0.00	100.00%	6'000.00	
Aménagement urbain "dénivelé" (y compris mur soutènement)	660.00	m2	600.00	396'000.00	0.00%	0.00	100.00%	396'000.00	
Eaux claires	150.00	ml	415.00	62'250.00	0.00%	0.00	100.00%	62'250.00	
Dépotoirs et raccordement	12.00	u	3'200.00	38'400.00	0.00%	0.00	100.00%	38'400.00	Prix moyen arrondi par m2 : 390 HT CHF
Câble d'éclairage	190.00	ml	105.00	19'950.00	0.00%	0.00	100.00%	19'950.00	
Poste de transformation Tour	1.00	gl	350'000.00	350'000.00	100.00%	350'000.00	0.00%	0.00	
Divers non métré	20.00	%		270'662.00	0.00%	0.00	100.00%	270'662.00	
Talus CFF (3)				228'150	100%	228'150	0%	0	
Trottoir en enrobés	1'500.00	m2	50.00	75'000.00	100.00%	75'000.00	0.00%	0.00	Non compris :
Plantations	12.00	u	1'200.00	14'400.00	100.00%	14'400.00	0.00%	0.00	Les terrassements.
Candélabres	8.00	u	3'000.00	24'000.00	100.00%	24'000.00	0.00%	0.00	La modification de l'ouvrage CFF
Banc	6.00	u	1'500.00	9'000.00	100.00%	9'000.00	0.00%	0.00	
Corbeille	2.00	u	600.00	1'200.00	100.00%	1'200.00	0.00%	0.00	
Eaux claires	80.00	ml	415.00	33'200.00	100.00%	33'200.00	0.00%	0.00	
Dépotoirs et raccordement	5.00	u	3'200.00	16'000.00	100.00%	16'000.00	0.00%	0.00	
Câble d'éclairage	165.00	ml	105.00	17'325.00	100.00%	17'325.00	0.00%	0.00	
Divers non métré	20.00	%		38'025.00	100.00%	38'025.00	0.00%	0.00	Prix moyen arrondi par m2 : 155 HT CHF
Abords Malley Lumières (4)				899'766	39%	350'000	61%	549'766	
Démolition chaussée	1'680.00	m2	35.00	58'800.00	0.00%	0.00	100.00%	58'800.00	Non compris :
Démolition dalle béton	310.00	m2	42.00	13'020.00	0.00%	0.00	100.00%	13'020.00	La démolition de la station Shell et des cuves d'essence
Démolition espaces verts	170.00	m2	17.00	2'890.00	0.00%	0.00	100.00%	2'890.00	
Démolition trottoir	440.00	m2	25.00	11'000.00	0.00%	0.00	100.00%	11'000.00	
Démolition de bordures	105.00	m	19.00	1'995.00	0.00%	0.00	100.00%	1'995.00	
Chaussée lourde	1'240.00	m2	100.00	124'000.00	0.00%	0.00	100.00%	124'000.00	
Chaussée légère	445.00	m2	85.00	37'825.00	0.00%	0.00	100.00%	37'825.00	
Trottoir en enrobés	915.00	m2	50.00	45'750.00	0.00%	0.00	100.00%	45'750.00	
Plantations	10.00	u	1'200.00	12'000.00	0.00%	0.00	100.00%	12'000.00	
Candélabres	9.00	u	3'000.00	27'000.00	0.00%	0.00	100.00%	27'000.00	
Banc	6.00	u	1'500.00	9'000.00	0.00%	0.00	100.00%	9'000.00	
Corbeille	3.00	u	600.00	1'800.00	0.00%	0.00	100.00%	1'800.00	
Eaux claires	35.00	ml	415.00	14'525.00	0.00%	0.00	100.00%	14'525.00	
Dépotoirs et raccordement	6.00	u	3'200.00	19'200.00	0.00%	0.00	100.00%	19'200.00	
Câble d'éclairage	200.00	ml	105.00	21'000.00	0.00%	0.00	100.00%	21'000.00	
Poste de transformation Tour	1.00	gl	350'000.00	350'000.00	100.00%	350'000.00	0.00%	0.00	Prix moyen arrondi par m2 : 350 HT CHF
Divers non métré	20.00	%		149'961.00	0.00%	0.00	100.00%	149'961.00	
TOTAL ESPACES PUBLICS				3'784'001	37%	1'383'324	63%	2'400'677	Prix moyen arrondi par m2 : 270 HT CHF

Non compris :

Raccordement nouveaux bâtiments : étudié au cas par cas selon les besoins :

Le raccordement eaux claires devra respecter le PGEE, en fonction des surfaces imperméabilisées prévues et de la capacité du réseau public

Le raccordement eaux usées devra respecter le PGEE

Le raccordement eau potable se fera en coordination avec le service des eaux

Le raccordement du chauffage à distance se fera en coordination avec les SIL

Le raccordement télécommunications se fera en coordination avec Swisscom

Le raccordement en électricité se fera en coordination avec les SIL

Honoraires de planification : notamment géomètre, notaire, team de planification

Remarque

(1) : Longueur du chemin du Viaduc : 161ml

(2) : Surface de référence prise en compte : 4'205 m2

(3) : Surface de référence prise en compte : 1'500 m2

(4) : Surface de référence prise en compte : 2'600 m2