Enfance, jeunesse et quartiers
Culture et développement urbain
Logement, environnement et architecture
Finances et mobilité

Métamorphose

Plaines-du-Loup périmètre du plan partiel d'affectation 1 – objets publics

Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et les études nécessaires jusqu'à la fin des appels d'offres pour l'école de 18 classes, la salle de gymnastique double et la structure d'Accueil pour enfants en milieu scolaire ainsi que pour les espaces publics

Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et les études nécessaires jusqu'à la fin des appels d'offres pour la maison de quartier et le parc

Demande de crédit d'étude pour la poursuite de la démarche participative et l'information à la population du projet Métamorphose

Préavis N° 2016/66

Lausanne, le 24 novembre 2016

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite l'octroi de crédits d'investissement du patrimoine administratif pour un montant global de CHF 8'315'000.- selon le détail suivant :

- Le crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et les études jusqu'à la fin des appels d'offres pour l'école de 18 classes, la salle de gymnastique double, la structure d'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS)[1] et la maison de quartier pour un montant cumulé de CHF 5'085'000.- TTC réparti comme suit :

[1] Les APEMS ont pour mission d'encadrer éducativement les enfants confiés, qui les fréquentent plus ou moins longtemps dans la journée (matins avant l'école, repas du midi, fin de journée, voire les mercredis après-midi) suivant le besoin des familles. L'objectif est de proposer un cadre rassurant qui favorise des activités variées et ludiques respectant les besoins et le rythme des enfants. La philosophie des APEMS est basée sur le développement de l'autonomie de l'enfant en milieu urbain ainsi que l'apprentissage à la citoyenneté.

- Ecole, salle de gym, APEMS CHF 3'900'000.- TTC
- Maison de quartier CHF 1'185'000.- TTC

- Le crédit pour l'organisation d'un concours et les études jusqu'à la fin des appels d'offres pour le parc pour un montant de CHF 630'000.- TTC.
- Le crédit pour les études jusqu'à la fin des appels d'offres pour le projet de route et espaces publics, incluant les réseaux, et la démarche participative pour un montant de CHF 2'600'000.- TTC qui se décompose comme suit :
  - Route, espaces publics, réseaux CHF 2'100'000.- TTC
  - Démarche participative CHF 500'000.- TTC

2. Table des matières

1. Objet du préavis 1
2. Table des matières 2
3. Préambule 3
4. Contexte 3
4.1 PPA 1 – rappel programmatique 4
4.2 Description des objets publics 6
4.2.1 Ecole, APEMS et double salle de gymnastique 6
4.2.2 Maison de quartier, réfectoire et aula 6
4.2.3 Parc 7
4.2.4 Espaces publics 7
5. Aspects financiers – Etudes objets publics 8
5.1 Montants retenus 8
5.2 Estimation des études 9
6. Calendrier des projets 10
7. Démarche participative 11
7.1 Le lancement du projet Métamorphose 11
7.2 Nouvelles orientations du projet Métamorphose en 2013 11
7.3 Nouvelle demande de crédit 12
8. Mesures d'accompagnement et suivi environnemental de réalisation du site 12
9. Aspects financiers 13
9.1 Incidences sur le budget d'investissement 13
9.1.1 Récapitulatif des coûts 13
9.1.2 Plan des investissements 13
9.2 Revenus 14
9.3 Incidences sur le budget de fonctionnement 14
9.3.1 Charges d'intérêts 14
9.3.2 Charges d'amortissement 14
9.3.3 Charges d'exploitation 14
9.3.4 Incidences sur le budget de fonctionnement – Tableau 15
10. Conclusions 15

3. Préambule

Depuis le début de l'année 2014, le Conseil communal a adopté quatre préavis concernant le projet Métamorphose et touchant directement le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup :

- le préavis N° 2013/27[2], adopté le 21 janvier 2014 par le Conseil communal ;
- le préavis N° 2014/50[3], adopté le 11 septembre 2014 par le Conseil communal ;
- le préavis N° 2015/15[4], adopté le 16 juin 2015 par le Conseil communal ;
- le préavis N° 2015/68[5], adopté le 18 février 2016 par le Conseil communal.

Le présent préavis s'inscrit dans la suite des opérations annoncées dans les précédents préavis et doit permettre, d'une part de démarrer le développement des équipements publics et espaces publics, dont la réalisation doit se faire en parallèle à la construction du programme privé, et d'autre part, de poursuivre la démarche participative et l'information au public dans les nouvelles phases d'avancement du projet.

4. Contexte

Le plan partiel d'affectation (PPA) 1 des Plaines-du-Loup ainsi que son règlement et ses annexes ont été déposés au Service cantonal du développement territorial (SDT) fin janvier 2015 pour un examen préalable. Fin juin 2015, le rapport de synthèse d'examen préalable a été transmis à la Commune de Lausanne par le SDT. L'ensemble des préavis des services cantonaux a été examiné et des modifications ont été apportées au dossier du PPA 1 qui a été renvoyé au SDT le 14 octobre 2015 pour examen préalable complémentaire.

Le 15 janvier 2016, le SDT a transmis ses dernières demandes qui ont été intégrées. Le PPA 1 a ensuite été mis à l'enquête publique du 23 mars 2016 au 26 avril 2016, simultanément au projet routier qui crée les dessertes internes du nouveau quartier et définit ainsi le domaine public (voirie et réseaux souterrains communaux). Il a fait l'objet d'une seule opposition et de trois observations.

---

[2] Préavis N° 2013/27 du 27 juin 2013 « Métamorphose. Rapport au Conseil communal sur l'évolution du projet Métamorphose et sur son évaluation financière. Modification du Plan général d'affectation au lieu-dit La Tuilière-Blécherette. Demande de crédit pour la participation communale au déplacement de la route de Romanel, l'aménagement provisoire du carrefour de la Blécherette et les travaux de construction des nouveaux réseaux souterrains. Demande de crédit d'étude pour le centre de football de la Tuilière. Demande de crédit pour l'organisation d'un concours sur la partie sud du site de la Tuilière. Demande de crédit pour l'étude de 7 objets Métamorphose ».

[3] Préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014 « Métamorphose. Critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants Réponse au postulat de Monsieur Charles-Denis Perrin et consorts : « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose ».

[4] Préavis N° 2015/15 du 5 mars 2015 « Métamorphose. Plaines-du-Loup, demande de crédit pour les études des plans partiels d'affectation (PPA) 2, 3 et 4 ».

[5] Préavis N° 2015/68 du 8 octobre 2015 « Octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.- en vue de l'octroi de prêts chirographaires remboursables de durée limitée à des coopératives d'habitants impliquées dans la construction du Plan partiel d'affectation N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup ».

Le préavis N° 2016/54[6] permettant l'approbation du PPA et du projet routier a été soumis à votre Conseil en septembre 2016.

Parallèlement à l'affectation du sol, les groupements d'investisseurs privés et publics qui développeront les projets à l'échelle des pièces urbaines ont été désignés. Un développement par pièce urbaine (ou périmètre constructible du PPA 1) va pouvoir se mettre en place.

D'une part, les investisseurs, qui seront les maîtres d'ouvrages privés, réaliseront un concours d'architecture portant sur l'organisation générale de chaque pièce urbaine ainsi que sur les aménagements extérieurs. Le lauréat sera mandaté pour la coordination générale et pour la réalisation des objets soumis aux marchés publics.

D'autre part, la Commune de Lausanne sera maître d'ouvrage en ce qui concerne la construction des équipements publics et l'aménagement des espaces publics sur les parcelles privées communales.

La construction du quartier impose donc que les investisseurs privés et la Ville de Lausanne avancent en parallèle pour les domaines qui les concernent. Le présent préavis et les crédits d'étude demandés sont donc indispensables à la bonne réalisation de la première étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

4.1 PPA 1 – rappel programmatique

Durant la phase d'élaboration du programme de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à l'échelle du plan directeur localisé (PDL), des ateliers thématiques ont été organisés sur l'économie, le logement, la mobilité et le stationnement, la santé ainsi que les besoins en matière de petite enfance. Ces ateliers ont permis de définir les besoins d'équipements publics, d'écoles, d'APEMS, de salles de gymnastique et d'espaces publics.

Sur cette base et tenant compte des droits à bâtir et de la programmation du PPA 1, la Municipalité a défini les besoins en « **équipements publics** » de la manière suivante :

- **une école de 18 classes comprenant une double salle de gymnastique pour les enfants de 4 à 12 ans (1-8P) et une structure d'accueil parascolaire (APEMS) pour les enfants âgés de 4 à 10 ans** – environ 5'500 m² de surface de plancher déterminante dans le périmètre D ;
- **une maison de quartier (MQ) qui intégrera un réfectoire scolaire pour les 11 et 12 ans (7-8P) et une salle de spectacle pour le quartier et pour les besoins scolaires** – surface de plancher déterminante maximale autorisée de 2'400 m² dans le périmètre F ;
- **une garderie de 44 places** qui fera l'objet d'une réalisation par un investisseur privé.

[6] Préavis N° 2016/54 du 15 septembre 2016 « Plan d'affectation « Ecoquartier des Plaines-du-Loup – étape 1 » Projet routier lié au PPA – création des dessertes internes ».

Figure 1 : Extrait atelier enfance/équipements publics

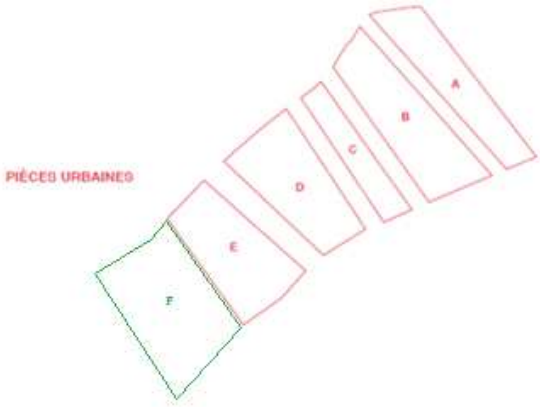

Figure 2 : Découpage du PPA 1 par pièce urbaine

Le PPA 1 intègre également la réalisation des espaces publics qui comprennent :

- les rues / le domaine public ;
- les aménagements collectifs, paysagers et écologiques (voir illustration ci-après) ;
- le parc urbain – périmètre F d'une surface de 17'000 m² ;
- les places de jeux ;
- un terrain multisports et un terrain sport pour tous ;
- les réseaux souterrains publics.

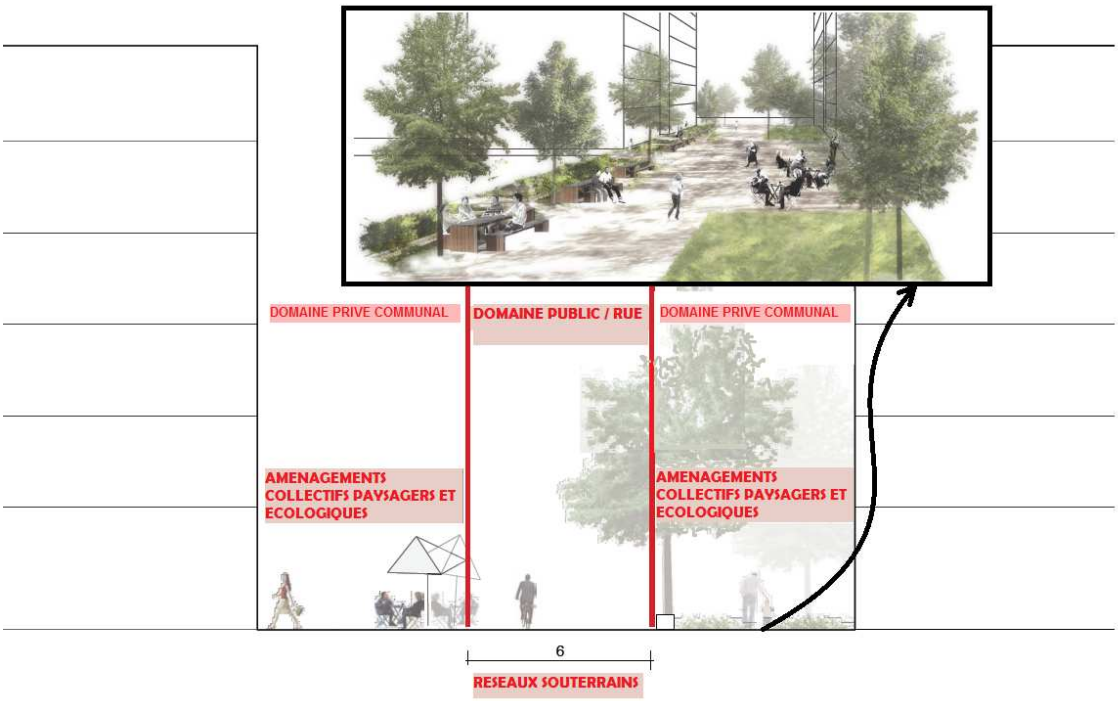

Figure 3: Illustration des espaces publics

4.2 Description des objets publics

Le projet de garderie qui prendra place dans le quartier n'est pas présenté dans le présent préavis car sa réalisation incombera aux investisseurs privés. La collectivité sera alors locataire, comme cela est régulièrement l'usage pour les garderies.

4.2.1 Ecole, APEMS et double salle de gymnastique

L'écoquartier des Plaines-du-Loup prévoit la réalisation de deux écoles. En fonction du nombre de logements prévus et de leur typologie, une première école primaire regroupant les cycles élémentaires et moyens (correspondant aux degrés 1P à 8P) est prévue dans le secteur nord de l'écoquartier, localisée dans le PPA 1. Elle comptera 18 classes, permettant au moins deux classes par degré, des salles spéciales (travaux manuels) et une salle de gym double. Une antenne santé (infirmerie, logopédie, psychologie et soutien social scolaire) ainsi qu'une salle de répétition pour l'Ecole sociale de musique y sont également prévues.

Les élèves du degré secondaire rallieront en majorité l'école des Bergières. La direction de l'établissement primaire restera à Pierrefleur jusqu'à la construction de la seconde école qui sera située dans le secteur sud de l'écoquartier (secteur du PPA 2), de sorte que seul un bureau de doyen-ne commun aux deux établissements est prévu. Cette seconde école devrait compter 32 classes et une salle de gym triple.

Conformément à la Constitution vaudoise, qui préconise une école à journée continue permettant aux familles de concilier vie privée et professionnelle, l'école est désormais conçue comme un « mini-campus », réunissant sur le même site les fonctionnalités de formation et d'accueil. Cette configuration permet une mutualisation de l'usage des locaux et présente les caractéristiques d'une vraie centralité pour le quartier. Le nouvel établissement offrira ainsi 84 places en APEMS en faveur des élèves de 1P à 6P sur une surface de plancher estimée à 500 m^2, couvrant uniquement les besoins du secteur nord. L'accueil parascolaire des élèves de 7 et 8P sera organisé quant à lui en dehors de l'enceinte de l'école (voir 4.2.2).

L'aménagement d'un préau d'école de plus de 2'000 m^2 est également prévu.

4.2.2 Maison de quartier, réfectoire et aula

Située dans le périmètre du parc, la maison de quartier vise à favoriser la cohésion sociale, promouvoir la participation à la vie citoyenne et associative, faciliter l'intégration de tous les habitants sans distinction, développer des actions pour les différents groupes d'âge et des liens intergénérationnels et créer des liens entre les habitants des quartiers environnant. Son offre d'animations s'adresse à un très large public.

Afin de soutenir les bénévoles des associations, la Ville mettra à disposition des habitants cette maison de quartier, ainsi que du personnel formé en rapport avec le développement des activités communautaires et des animations socioculturelles.

Parallèlement, pour optimiser l'utilisation de locaux publics et développer la mixité fonctionnelle, il est prévu dans la maison de quartier une salle polyvalente ou aula permettant de réunir au maximum 200 personnes pour des présentations, spectacles, projections, conférences des maîtres de l'établissement scolaire, spectacles scolaires, etc. Cet équipement pourra être

utilisé par l'établissement scolaire ainsi que dans le cadre du programme d'activités de la maison de quartier et permettra ainsi une réelle synergie d'usage.

Un réfectoire scolaire d'une capacité d'accueil de soixante élèves de 7 et 8P comprenant un espace de détente sera également mis à disposition. Il complétera l'APEMS du premier établissement scolaire de manière à favoriser progressivement l'autonomie en dehors de l'enceinte de l'école.

4.2.3 Parc

La réalisation d'un vaste parc urbain prévu au centre de l'écoquartier, dans le périmètre du premier PPA, s'inscrit dans les objectifs de la Municipalité d'offrir des espaces verts de qualité à la population lausannoise. Ce parc aura pour vocation d'offrir un lieu de rassemblement ouvert à tous, de délassement et de jeux en intégrant une liaison biologique entre l'est et l'ouest du quartier.

La gestion du projet de parc est indissociable du projet de maison de quartier qui doit être implantée dans son périmètre. La réflexion et l'aménagement global de cet ensemble sera donc traité simultanément, par le biais d'un concours.

Toutefois, dans le but de diminuer l'impact de la maison de quartier et de préserver les fonctions de délassement, de ressourcement ainsi que de nature et paysage du parc, l'emprise au sol de la maison de quartier sera réduite au maximum et localisée proche de l'un des bords du parc. L'empiètement des installations extérieures de la maison de quartier sera fortement limité sur les espaces verts et accessibles à tout public. Le maillage écologique du secteur sera garanti et la maison de quartier n'aura pas d'impact sur ce dernier car la toiture sera végétalisée. Précisons, par ailleurs, que des espaces verts généreux sont d'ores et déjà planifiés dans les futurs PPA 2 et 3 qui permettront de compenser l'emprise de cet équipement de quartier.

4.2.4 Espaces publics

Les espaces publics sont essentiels à la création d'une identité nouvelle de quartier aussi bien à son échelle globale qu'à celle de ses différents secteurs. Ainsi, le PPA 1 a fait l'objet d'un concept global en matière d'orientations et de vues, de continuités paysagères, d'arborisation, d'écologie durable, de mobilité, d'éclairage urbain, etc.

Le travail conjoint des mandataires du PPA 1 a permis, d'une part de définir le domaine public communal constitué de rues et venelles transversales est-ouest, et d'autre part, d'identifier le domaine privé communal réservé aux accès, aménagements communautaires, plantages, etc. pour un usage partagé ou privé.

Ainsi, un avant-projet d'aménagements paysagers et d'espaces publics couvrant le périmètre du PPA 1, incluant des images illustratives du chemin des Bossons et des Plaines-du-Loup, a été présenté à la population lors de l'exposition aux Arches « Plaines-du-Loup en lumière », ainsi que dans la brochure Métamorphose N° 9 « Ecoquartier des Plaines-du-Loup attribution des lots aux investisseurs ».

Figure 4 : Avant projet d'aménagements paysagers du PPA 1

Il reste néanmoins un travail important à réaliser pour finaliser le projet d'espace public, avancer dans l'étude des réseaux souterrains communaux et veiller à une bonne coordination avec les projets de surface.

5. Aspects financiers – Etudes objets publics

5.1 Montants retenus

Les montants estimatifs des études et de la réalisation retenus pour le calcul des études, par objet, sont les suivants :

- Ecole, salle de gym double et APEMS CHF 31'500'000.- TTC
- Maison de quartier CHF 6'200'000.- TTC
- Parc CHF 4'800'000.- TTC
- Réseaux et espace public CHF 14'000'000.- TTC

5.2 Estimation des études

Les montants sollicités ci-après, ont été calculés sur la base des normes SIA en fonction du coût estimé du projet au point 5.1. Il s'agit de montants « plafond ». Les montants effectifs engagés seront indiqués dans les préavis portant sur les crédits de réalisation des objets.

En CHF TTC	CONCOURS	ETUDES → 100% AO	TOTAL CUMULE
Ecole, Gym, APEMS	500'000	3'400'000	3'900'000
MQ, aula, réfectoire	280'000	905'000	1'185'000
Parc	220'000	410'000	630'000
Espaces Publics + Réseaux	-	2'100'000	2'100'000
TOTAL			**7'815'000**

Tableau 1: Estimation des études

6. Calendrier des projets

Le planning prévisionnel indiqué ci-dessous montre l'importance de tenir des délais serrés pour faire coïncider les études à mener par la Ville avec celles des investisseurs privés.

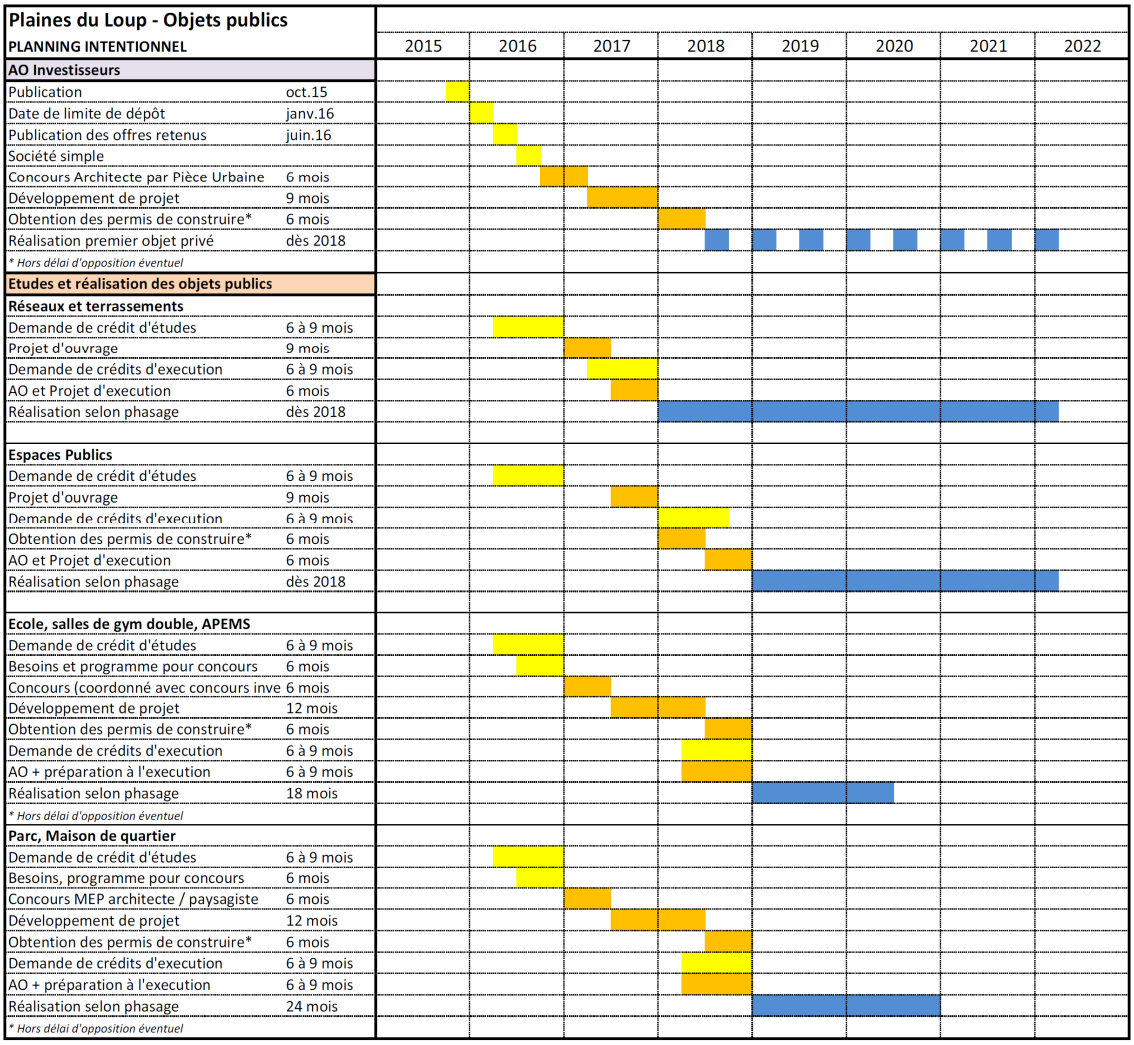

Figure 5 : Planning du développement de la première phase de l'écoquartier

7. Démarche participative

7.1 Le lancement du projet Métamorphose

Pour rappel la démarche participative a été mise en place au lancement du projet Métamorphose en 2007. Le rapport-préavis N° 2007/19[7] a permis de libérer un premier montant de CHF 500'000.- TTC pour la démarche participative et un deuxième montant de CHF 290'000.- TTC pour les informations publiques, la communication et les divers mandats en lien avec le projet Métamorphose.

Avec ces budgets, une structure de suivi de la démarche participative, connue sous le nom de Ola! (Oui, Lausanne avance!), a ainsi pu être créée afin de fournir des informations publiques, organiser des expositions, des ateliers participatifs, des tables rondes avec la population, des animations avec des enfants, des safaris urbains et proposer des questionnaires. Les informations récoltées ont été restituées à la population et ont alimenté le PDL.

7.2 Nouvelles orientations du projet Métamorphose en 2013

En 2013, la Municipalité a redéfini les orientations du projet Métamorphose, afin de l'optimiser, d'en diminuer les coûts et limiter la charge financière pour la Ville. Le Conseil communal a adopté le préavis N° 2013/27 et libéré un nouveau montant de CHF 400'000.- TTC pour la suite de la démarche participative dans le cadre de la nouvelle mouture du projet Métamorphose. Ce préavis avait notamment pour but de mettre en place l'affectation du sol du site de la Tuilière et du premier secteur des Plaines-du-Loup.

Ainsi, dès 2013, de nouveaux évènements et expositions ont été organisés dans ce sens. La cellule Métamorphose a rencontré la population, répondu aux questions en relation avec les sites, édité régulièrement des bulletins d'informations et présenté le projet dans des salons immobiliers ou auprès d'écoles. Elle tient également à jour des documents d'information au public (web ou imprimés).

Fin 2015 et début 2016, la mise à l'enquête publique du PPA de la Tuilière-Sud et celle du PPA 1 des Plaines-du-Loup ont fait l'objet d'expositions afin de présenter les procédures à la population. En juin 2016, une exposition sur l'ensemble du projet Métamorphose a été élaborée afin de mettre en valeur l'avancement des différents objets. Enfin, en automne 2016, des rencontres et une exposition ont été organisées pour permettre à la population de faire connaissance avec les investisseurs des Plaines-du-Loup et poursuivre les échanges (programmation, réalisation et gestion des chantiers, etc.). Parallèlement, les caractéristiques des objets publics se définissent aussi dans le cadre des démarches participatives afin de cibler au mieux les besoins relatifs à la maison de quartier et au futur parc urbain en vue du concours, objets se trouvant dans le PPA 1.

Il y a lieu de mentionner que la première phase de démarche participative concernant la Maison de quartier et le parc a débuté en 2016 et qu'elle a permis de déterminer les éléments essentiels constitutifs du futur cahier des charges du concours d'architecture et paysager. Elle a permis aussi de constituer un collectif de quartier.

[7] Rapport-préavis N° 2007/19 du 5 avril 2007 « Projet Métamorphose. Réponse aux motions de Mme Isabelle Truan, M. Léopold Bavaud et M. Marc-Olivier Buffat et aux postulats de MM. Fabrice Ghelfi, Charles-Denis Perrin et Giampiero Trezzini. Demande de crédit ».

7.3 Nouvelle demande de crédit

Aujourd'hui, le projet se concrétise notamment avec la construction des premiers objets à la Tuilière et les lancements des concours d'architecture du premier secteur des Plaines-du-Loup. De plus, les réflexions sur les PPA 2 et 3 des Plaines-du-Loup sont en cours. Dans ce cadre, une demande de crédit est nécessaire afin de financer les nouvelles démarches participatives liées au développement du projet. La présente demande de crédit de **CHF 500'000.- TTC** inclut :

- la démarche participative et la communication pour la réalisation du premier secteur des Plaines-du-Loup pour un montant de **CHF 100'000.- TTC** doit permettre d'organiser les évènements liés à la réalisation des objets publics (Maison de quartier et école) ainsi que ceux liés à la réalisation des espaces publics (rues et parc), dès 2017 ;
- la démarche participative et la communication pour la mise en place des PPA 2 et 3 des Plaines-du-Loup pour un montant de **CHF 200'000.- TTC** doit permettre d'organiser des ateliers thématiques d'experts, ouverts à la population pour certains, pour la mise en place des plans d'affectation, puis des expositions publiques lors des mises à l'enquête et rencontres avec les investisseurs de ces deux périmètres. Ce programme est prévu dès 2017 ;
- la démarche participative passe aussi par la communication sur l'avancée de l'ensemble du projet Métamorphose. De ce fait, un montant de CHF 50'000.- TTC par année (2017 à 2020), soit un total de **CHF 200'000.- TTC** est demandé pour la communication générale (exposition publique, dépliants, représentation dans des évènements publics, documentations pour la presse, mise à jour d'internet, etc.).

Les montants ci-dessus incluent toutes les prestations externes nécessaires à la réalisation des démarches précitées. Ces prestations sont la modération/animation des ateliers, la production de documents graphiques, l'élaboration d'expositions, la réception des participants, le matériel technique et informatif, le gardiennage des expositions, les impressions et la réception des invités.

Par la suite, la participation de la population se poursuivra au fur et à mesure du développement des projets sous différentes formes.

Les démarches participatives étant de plus en plus pratiquées dans la planification de projet, la Municipalité envisage de mettre en place une cellule chargée de proposer une vision cohérente des diverses démarches participatives.

8. Mesures d'accompagnement et suivi environnemental de réalisation du site

Le projet des Plaines-du-Loup est un projet clé pour la Municipalité, de par sa vocation d'écoquartier et son importance démographique. Le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) qui accompagne le PPA 1 des Plaines-du-Loup décrit avec précision les mesures d'accompagnement et de suivi environnementaux qui sont recommandées pour être exemplaire du point de vue de l'environnement.

Le chantier prenant place sur près de 9.5 ha, à proximité d'habitations et d'axes routiers importants, il affectera l'environnement de manière sensible pendant sa phase de réalisation d'environ trois ans.

Ainsi, il est nécessaire d'effectuer un suivi environnemental de réalisation (SER) ciblé sur la protection des sols et les impacts de chantier (air, bruit, eaux, déchets, néophytes, nature, etc.).

Certains domaines d'analyse, comme la pollution de l'air et les nuisances sonores, doivent être documentés avant le début du chantier afin de fixer des niveaux de référence[8]. Les données qui seront régulièrement récoltées permettront de protéger au mieux les riverains des nuisances et de les informer en conséquence.

Les montants nécessaires à la mise en place du dispositif sont inclus dans les montants d'études demandés dans le présent préavis.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

9.1.1 Récapitulatif des coûts

Crédit de participation au concours et études jusqu'à la fin de la phase d'appel d'offres, décomposé comme suit :			**CHF 5'085'000.- TTC**
Ecole, double salle de gym, APEMS	CHF	3'900'000.- TTC	
Maison de quartier	CHF	1'185'000.- TTC	
Crédit pour organiser le concours et études jusqu'à la fin de la phase d'appel d'offres pour le parc			**CHF 630'000.- TTC**
Crédit pour mener les études jusqu'à la fin de la phase d'appel d'offres pour les réseaux et espace public			**CHF 2'100'000.- TTC**
Crédit pour poursuivre la démarche participative			**CHF 500'000.- TTC**
TOTAL			**CHF 8'315'000.- TTC**

9.1.2 Plan des investissements

Les frais de concours et d'études présentés, ainsi que le budget pour la démarche participative, sont inscrits au plan des investissements pour les années 2017 à 2020. La planification a été revue afin de correspondre à l'état d'avancement du projet.

Les crédits d'étude demandés dans le présent préavis figurent au plan des investissements, de même les crédits de réalisation feront l'objet d'un préavis spécifique ultérieur. Les montants demandés dans le présent préavis correspondent donc uniquement aux études, en excluant la phase d'exécution, des lignes suivantes :

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Dépenses d'investissements	0	2'750.0	4'565.0	950.0	50.0	0.0	8'315.0
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0	0
Total net	**0**	**2750**	**4565**	**950**	**50**	**0**	**8'315**

[8] La Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement du Canton a confirmé la nécessité de réaliser un SER dans son préavis du 19 juin 2015. Il sera établi en coordination avec les services spécialisés cantonaux.

9.2 Revenus

Les travaux liés aux réseaux souterrains apporteront des recettes via les taxes de raccordement. Ces recettes estimées sont reportées dans le plan des investissements. Elles seront calculées et prélevées lors des instructions des permis de construire des investisseurs/utilisateurs finaux. Elles seront portées en recette sur les crédits de réalisation sollicités ultérieurement.

Il en va de même pour la réalisation des espaces publics à l'intérieur du quartier qui sera couverte par une redevance d'équipement. Cette redevance d'équipement sera prélevée auprès des investisseurs au titre de participation au financement des aménagements de surface sur la base du projet d'espaces publics. Elle s'élève à CHF 115.- TTC par mètre carré de surface de plancher déterminante (SPd selon SIA 421), et est donc estimée à CHF 16'400'000.- TTC si l'on considère les 142'600 m^2 de SPd du premier PPA. Le prélèvement interviendra au moment de la constitution du droit distinct et permanent de superficie (DDP) (signature de l'acte), sous réserve de l'obtention du permis de construire, au moment de sa délivrance.

Ce préavis ne portant que sur les études, il n'est pas attendu de recettes ou subventions sur la période concernée.

9.3 Incidences sur le budget de fonctionnement

9.3.1 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens, engendrés par le crédit d'investissement de CHF 8'315'000.-, s'élèvent à CHF 125'765.- par an, à compter de l'année 2018.

9.3.2 Charges d'amortissement

Sur la base de la durée d'amortissement retenue, cinq ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 1'663'000.- par année. En fonction de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2018.

9.3.3 Charges d'exploitation

Les études et le concours présentés dans ce préavis n'induiront pas de charges d'exploitation supplémentaires.

9.3.4 Incidences sur le budget de fonctionnement – Tableau

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
(en milliers de CHF) Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'intérêts	0.0	125.8	125.8	125.8	125.8	125.8	629.0
Amortissement	0.0	1'663.0	1'663.0	1'663.0	1'663.0	1'663.0	8'315.0
Total charges suppl.	**0.0**	**1'788.8**	**1'788.8**	**1'788.8**	**1'788.8**	**1'788.8**	**8'944.0**
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	**0.0**	**1'788.8**	**1'788.8**	**1'788.8**	**1'788.8**	**1'788.8**	**8'944.0**

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2016/66 de la Municipalité, du 24 novembre 2016 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit unique d'investissement du patrimoine administratif de CHF 8'315'000.- destiné à financer les frais de concours et les études, jusqu'à la fin des appels d'offres, des objets d'équipements et d'espaces publics mentionnés dans le présent préavis. Ce crédit intègre un montant permettant de poursuivre la démarche participative ;

2. d'amortir annuellement, sur une durée de cinq ans, le crédit prévu sous chiffre 1 par le budget de la Direction de la culture et du développement urbain, Secrétariat général, projet Métamorphose, rubrique 1110.331 ;

3. d'autoriser la Municipalité à faire figurer les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 sous la rubrique 1110.390 du budget de la Direction de la culture et du développement urbain, Secrétariat général, projet Métamorphose.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter