

PRÉAVIS INTERCOMMUNAL N° 46-2023 AU CONSEIL COMMUNAL

La Fabrique de Malley: poursuite de la structure intercommunale

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission intercommunale
Mercredi 13 septembre 2023, à 18h30,
Vaudoise aréna, salle eco 123

Préavis déposé au Conseil communal le 7 septembre 2023

PRÉAVIS INTERCOMMUNAL N° 46-2023

La Fabrique de Malley: poursuite de la structure intercommunale

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Les projets de Malley	2
2.1	Contexte	2
2.1.1	Rappel des caractéristiques principales du développement de Malley	2
2.1.2	Etapes marquantes de la période 2018-2023	3
2.2	Les projets en cours et à venir	4
2.2.1	Malley-Gare	4
2.2.2	Avenue de Malley	5
2.2.3	Malley Gazomètre – Plan d’affectation (PA) et suivi de réalisation	5
2.2.4	Malley-Gazomètre - Equipements publics: complexe scolaire et parc	6
2.2.5	Malley-Gazomètre – équipements de raccordement	6
2.2.6	Urbanisme transitoire et communication	6
3	Durabilité /Plan Climat	6
4	Enjeux de la poursuite de la Fabrique	7
4.1	Ressources humaines de la Fabrique de Malley	7
4.1.1	Utilisation des ressources humaines octroyées	7
4.1.2	Besoins supplémentaires en ressources humaines	8
5	Aspects financiers	8
5.1	Comptes, budget de fonctionnement et investissements	8
5.1.1	Comptes et budget de fonctionnement 2018-2023	8
5.1.2	Montants investis et solde	8
5.1.3	Point de situation des investissements	9
5.2	Budget de fonctionnement futur	10
5.3	Investissements et préavis futurs	11
6	Incidences financières pour Renens	12
6.1	Incorporation de la Fabrique de Malley dans les comptes de Prilly	12
6.2	Incidences financières sur les comptes de fonctionnement pour Renens	12
6.2.1	<i>Participation de la Commune de Renens aux charges nettes de la Fabrique de Malley</i>	12
6.2.2	<i>Prestations administratives facturées à la Fabrique de Malley</i>	12
6.2.3	<i>Loyer facturé à la Fabrique de Malley</i>	13
7	Conclusions de la Municipalité	13

Renens, le 28 août 2023

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1 Objet du préavis

Le présent préavis intercommunal s'inscrit dans la continuité du préavis intercommunal N° 3-2018 pour Prilly et N° 25-2018 pour Renens concernant le développement de Malley. Celui-ci portait sur quatre objets:

- la validation de la clé de répartition financière entre les Communes de Prilly et de Renens;
- la demande des crédits d'études pour divers objets du périmètre de Malley-Centre;
- la validation de la création de la structure de gestion de la Fabrique de Malley;
- la demande des ressources financières pour son fonctionnement.

Ce préavis a pour but de permettre la poursuite de l'activité de la Fabrique de Malley pour les prochaines années. La clé de répartition et la convention de collaboration entre les deux communes étant acquises, les crédits d'études étant en cours, il s'agit donc de reconduire le dernier point et de demander aux Conseils communaux de Prilly et Renens l'octroi des ressources financières nécessaires à la poursuite du fonctionnement de la Fabrique de Malley pour la période 2024-2028.

2 Les projets de Malley

2.1 Contexte

2.1.1 Rappel des caractéristiques principales du développement de Malley

Site stratégique au cœur de l'agglomération Lausanne-Morges, à cheval sur les deux communes de Prilly et Renens, Malley-Centre est voué à un développement urbanistique important. L'un des enjeux majeurs vise à transformer la friche industrielle de la plaine de Malley en nouveau quartier durable. Les plans d'affectation des quatre sites (Centre sportif, Malley-Viaduc, Malley-Gare et Malley-Gazomètre) ambitionnent d'être des lieux de durabilité environnementale, sociale et économique. Offrant aux habitant.e.s toute la qualité de vie d'un centre vivant, le projet comprend également de nombreux équipements et espaces publics tels que des axes de mobilité douce, un parc, des places, une école ainsi qu'une maison de quartier. Les constructions prévoient une mixité de logements, d'activités et de commerces pour un total d'environ 4'000 nouvelles et nouveaux habitants et emplois.

Pour rappel, le potentiel de nouvelle surface de plancher déterminante de Malley-Centre est d'environ 260'000 m², dont plus de la moitié est déjà légalisée. Au nord des voies CFF, le centre sportif déjà réalisé représente environ 60'000 m² et le secteur Malley-Viaduc permet environ 40'000 m². Au sud des voies CFF, le programme du secteur Malley-Gare représente près de 55'000 m². Le secteur de Malley-Gazomètre, restant à légaliser, représente un potentiel de plus de 100'000 m² essentiellement destinés à du logement et aux équipements pré-parascolaires et scolaires qui l'accompagnent.

Site d'importance régionale, et nouvelle centralité autour de la halte du RER vaudois de Prilly-Malley, ce développement permettra également de concrétiser plusieurs mesures de mobilité du secteur. Le passage sous les voies CFF « Trait d'union » a déjà été réalisé, complété par un tronçon de la voie verte d'agglomération sur le chemin du Closel; une vélostation suivra.

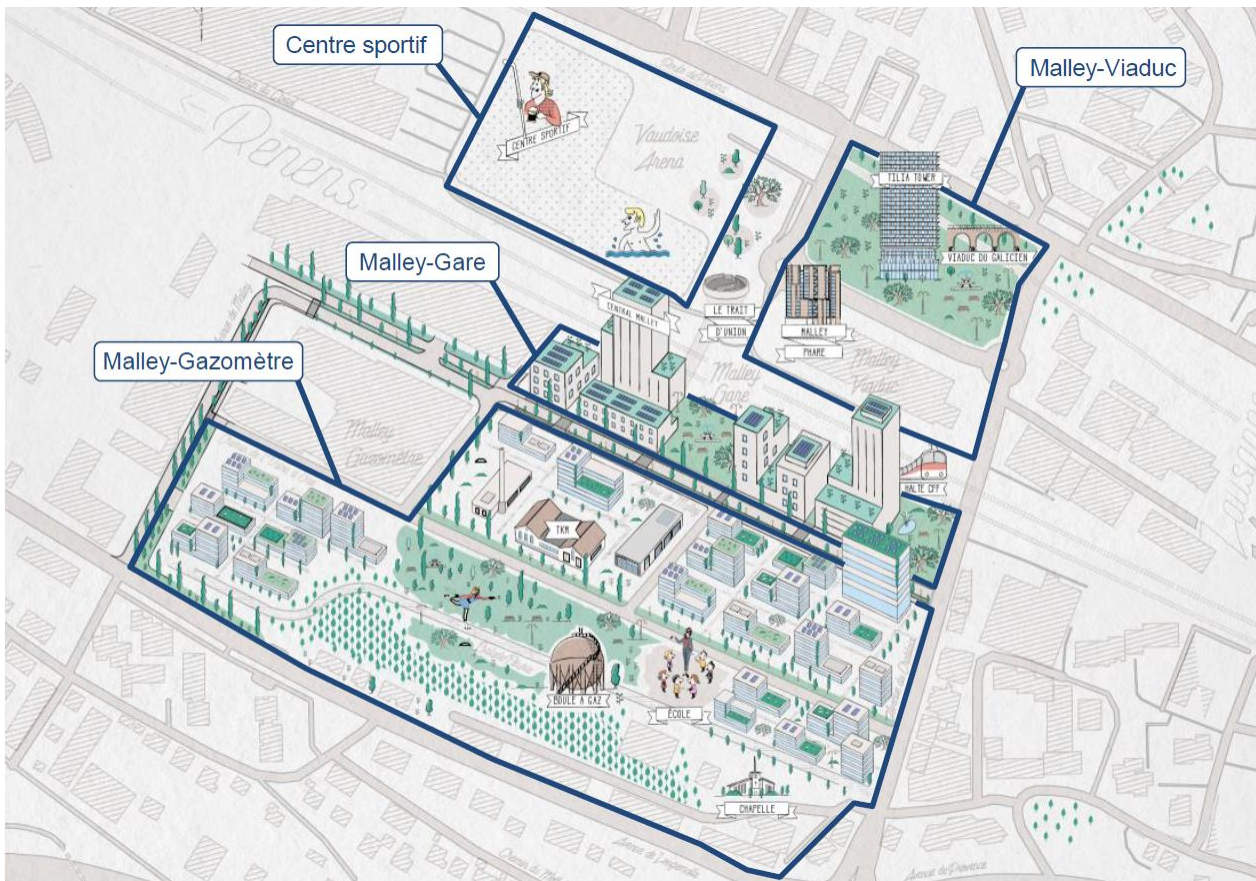


figure 1. les secteurs de Malley

Au vu des enjeux et des défis liés à leur mise en œuvre, les villes de Prilly et Renens ont voulu dès 2018 une réponse innovante et forte: la mise en place de la structure intercommunale de la Fabrique de Malley. Cette structure a permis de poursuivre le travail initié par Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL) et les deux Communes sur le site de Malley et d'engager de nouvelles ressources humaines pour constituer une cellule de projet dédiée.

Cette structure de gestion est garante de la mise en œuvre des ambitions des Communes pour le site de Malley. Elle vise à piloter et accompagner la transformation de cette friche industrielle en centre urbain durable et innovant. Plus particulièrement, elle gère les projets d'équipements publics et accompagne les projets immobiliers des propriétaires fonciers de Malley-Gare et Malley-Gazomètre. Les missions de la Fabrique de Malley sont assurées par une équipe pluridisciplinaire, répondant directement à une délégation des Municipalités de Prilly et Renens. L'équipe de projet assure la coordination avec les différents services des deux villes. Elle est le contact privilégié pour toute question relative à Malley-Gare et Malley-Gazomètre.

Le site internet mis en place par la Fabrique de Malley présente plus de détails quant aux projets, aux partenaires et enjeux du secteur à l'adresse suivante : www.malley-centre.ch.

2.1.2 Etapes marquantes de la période 2018-2023

Figurant en bonne place des enjeux et des priorités du développement urbain de Prilly et Renens, le secteur de Malley a véritablement et durablement commencé sa mue conformément aux exigences de qualité voulues par les deux villes et partagées par l'entier des parties prenantes, en particulier les investisseurs immobiliers.

Revenir sur toutes les étapes franchies pour le développement du secteur surchargerait le présent préavis, sachant que tant les rapports d'activités annuels établis par la Fabrique de Malley que les rapports de gestion des deux Communes tracent précisément le travail accompli pour mener à bien la transformation des quatre sites de Malley-Centre. Les résultats suivants représentent toutefois des étapes marquantes à souligner:

- la mise en service de la *Vaudoise aréna*, par étapes: les patinoires à fin 2019, les locaux pour le tennis de table et l'escrime en 2021 et le centre aquatique en 2022;
- au nord des voies, l'entrée en force en 2019 du Plan partiel d'affectation Malley-Viaduc, l'octroi du permis de construire pour le projet *Malley Phare*, extension du bâtiment *Malley Lumières* en 2021, pour un début de chantier en 2022 et finalement l'octroi du permis de construire pour le projet *Tilia Tower*, la plus haute tour du secteur, en 2022;
- au sud des voies, l'octroi en 2021 des permis de construire simultanément à Prilly et Renens pour les cinq bâtiments du secteur Malley-Gare. Le chantier a débuté en 2022;
- l'avancement significatif - mais pas encore visible - de la planification du secteur de Malley-Gazomètre. La problématique de la pollution laissée par l'ancienne usine à gaz est maintenant bien cernée et le processus légal lié à l'ordonnance fédérale sur les sites contaminés (OSites) avance résolument, bien qu'il soit long et repose sur de nombreux allers-retours entre études techniques et décisions formelles de l'autorité cantonale. Les études concernant le plan d'affectation (PA) Malley-Gazomètre ont ainsi pu reprendre en 2022, en collaboration avec le propriétaire foncier (Ville de Lausanne);
- la mise en service du Trait d'union, passage de mobilité douce reliant la Vaudoise aréna et le secteur de Malley-Viaduc (au nord) aux futurs quartiers de Malley-Gare et Malley-Gazomètre (au sud) et permettant également d'accéder aux quais de la halte CFF Prilly-Malley. Il a été mis en service début 2020 juste à temps pour les Jeux Olympiques de la Jeunesse d'hiver Lausanne 2020. Il a été complété en 2023 par la réalisation du chemin de mobilité douce du Closel, qui prolonge le Trait d'union en direction de l'ouest et du site des Ateliers de la Ville de Renens;
- la mise en place du site de la Malleytte, nouvel espace public temporaire sur l'emplacement des anciens abattoirs de Malley, ouvert en 2021, permet d'animer le quartier par son programme culturel, associatif, artistique, sportif et festif. Ce projet fait partie des ambitions des communes territoriales de donner vie au quartier pendant sa phase de développement, ainsi que de permettre aux habitant.e.s de s'approprier les lieux;
- la fin du chantier de construction en 2022 d'une partie du système d'évacuation des eaux (collecteurs et bassin de rétention des eaux usées) en lien avec la construction de Malley-Gare et du tronçon de l'avenue de Malley desservant le quartier. Les crédits d'investissement de cet objet ont été accordés par un préavis intercommunal, N° 25-2021 pour Prilly et N° 11-2021 pour Renens.

Par ailleurs, il est aussi important de souligner l'influence de Malley-Centre sur sa périphérie proche. Bien que le secteur ne soit encore qu'au début de sa transformation, il agit d'ores et déjà comme un moteur de transformation et de requalification urbaine pour les différents quartiers des alentours. Ainsi, on peut souligner en particulier les réflexions menées conjointement par Prilly et Lausanne pour développer le site de Malley-Martinet, les réflexions de la Ville de Lausanne concernant l'avenir du quartier de la Manufacture, ou encore les projets de la Ville de Prilly tels que la voie verte et le développement du quartier du Galicien.

A cela s'ajoutent des réflexions concernant les principaux axes de mobilité: le réaménagement de l'avenue du Chablais est à l'étude, des réflexions concernant l'avenir du m1 sont en cours, la mise en œuvre de mesures de mobilité douce sont à l'étude ou même réalisées (p. ex.: voie cyclable du chemin du Closel à Renens) et bien entendu le tramway est en construction.

2.2 Les projets en cours et à venir

2.2.1 Malley-Gare

Le projet Malley-Gare, désormais dénommé Central-Malley par les CFF (propriétaire), est actuellement en cours de construction. La mise en service du premier bâtiment est prévue pour 2024 et la livraison des espaces publics pour 2025.

Outre le suivi de certaines exigences issues de charges au permis de construire et de conventions, les enjeux spécifiques pour la Fabrique de Malley sont aujourd'hui avant tout liés au suivi de réalisation des différents espaces publics : chemin des Bouchers, place de Malley (anciennement place de la Coulisserie) et place de la Gare (anciennement place de Malley). Ces espaces publics deviendront, à l'issue des travaux, propriétés des Communes qui en assureront l'entretien.

A cela s'ajoutent également le suivi de réalisation de la vélostation et sa mise en service. Localisée au rez-de-chaussée d'un des bâtiments de Malley-Gare, la vélostation sera remise aux Communes à l'issue des travaux, courant 2025.

2.2.2 Avenue de Malley

L'avenue de Malley constituera l'axe de mobilité principal du quartier. Ce projet est divisé en trois tronçons:

- le tronçon 1 (Est) situé directement au sud du projet Malley-Gare;
- le tronçon 2 (Ouest) situé entre le bâtiment de la déchetterie et le bâtiment regroupant les services d'achat et de logistique de la Ville de Lausanne (SALV);
- le tronçon 3 (Rue de l'Usine-à-Gaz) relie l'avenue de Longemalle à la déchetterie.

Ces trois tronçons seront réalisés selon des temporalités distinctes. Ils ont néanmoins fait l'objet d'une étude multidisciplinaire commune jusqu'au stade de l'avant-projet. Cela permet de garantir la réalisation d'un aménagement d'ensemble qualitatif et cohérent.

Le tronçon 1 de l'avenue de Malley a été mis à l'enquête publique en juin 2023. Il fera l'objet d'un préavis spécifique, attendu fin 2023, et sera réalisé entre 2024 et 2025.

Les tronçons 2 et 3 seront réalisés ultérieurement (2027-2030), de manière coordonnée avec le développement de Malley-Gazomètre, selon le phasage dans la réalisation des différentes aires du PA, pas encore défini à ce jour.

2.2.3 Malley Gazomètre – Plan d'affectation (PA) et suivi de réalisation

Le plan d'affectation Malley-Gazomètre a été développé jusqu'en 2018, avant d'être temporairement stoppé afin de réaliser des investigations complémentaires relatives à la pollution du site. Désormais, sur la base d'études préliminaires, le développement du plan d'affectation (PA) a repris sur un rythme soutenu¹. Selon les projections actuelles, une enquête publique est envisagée en 2024 et une adoption par les Conseils communaux en 2025.

Le PA continue à se développer selon l'imaginaire urbain porté par le lauréat du concours d'urbanisme « les Coulisses de Malley » en 2012. Néanmoins, un travail qualitatif est réalisé afin de mettre à jour le projet. Une meilleure prise en compte de la trame verte, de la pleine terre ou encore du patrimoine bâti est notamment proposée.

Dans le cadre du développement du PA, un processus participatif sera également mis en place. Il devrait encore pouvoir démarrer d'ici à la fin de l'année 2023.

Une fois le PA entré en vigueur, la Fabrique aura également pour mission de suivre le développement des projets par les propriétaires. Ceci inclut notamment: une participation à l'élaboration des cahiers des charges des concours d'architecture, la représentation des communes dans le cadre des jurys de concours, ainsi que le suivi du respect des exigences conventionnelles, etc. Sur la base du planning envisagé pour le PA, les concours d'architecture pourraient se dérouler en 2025-2026, afin de permettre la construction échelonnée des différentes aires entre 2027 et 2030².

¹ Les campagnes de sondages et études de pollution vont encore se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2023. Ces études sont menées par le propriétaire (Ville de Lausanne), en lien avec la Direction générale de l'environnement du Canton de Vaud (DGE). A l'issue de ces études, une présentation détaillée de la situation et des mesures nécessaires pourra être réalisée.

² A ce stade, le phasage dans la réalisation des différentes aires du PA n'est pas encore connu.

2.2.4 Malley-Gazomètre - Equipements publics: complexe scolaire et parc

Le développement de Malley-Gazomètre s'accompagne également de différents équipements: complexe scolaire, crèches, accueil parascolaire, maison de quartier, ainsi que le parc public du Gazomètre. Les études liées à la réalisation de ces différents équipements sont pilotées par la Fabrique de Malley.

Concernant les futurs équipements scolaires, la Fabrique de Malley a pu clarifier le programme avec l'entier des parties prenantes (services des écoles et directions d'établissement). Il est ainsi prévu de réaliser une école primaire (1-6P) d'environ 18 classes visant à accueillir à parts égales les futurs élèves prilliérans et renanais du secteur de Malley et environs. Actuellement, le travail de programmation de l'école se poursuit en vue de pouvoir lancer un concours d'architecture en 2024. L'objectif poursuivi est la mise en service de l'école pour la rentrée 2029.

Le parc du Gazomètre, d'une surface d'environ 11'000 m², sera réalisé selon les temporalités des aires de constructions adjacentes. L'objectif est bien entendu qu'il puisse être mis à disposition des futur.e.s habitant.e.s le plus rapidement possible.

2.2.5 Malley-Gazomètre – équipements de raccordement

Les équipements de raccordement identifiés dans le cadre de la convention Malley-Coulisses sont financés par les propriétaires. Il s'agit de la rue de l'Usine-à-Gaz et de l'espace du poste électrique du Galicien. Ces équipements forment le réseau viaire du quartier Malley-Gazomètre et deviendront du domaine public une fois les travaux réalisés.

Actuellement, il n'est pas encore défini qui du propriétaire ou de la Fabrique de Malley assurera la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de ces équipements. Dans les deux cas, une implication soutenue de la Fabrique de Malley sera nécessaire, en particulier, dans le cas où la Fabrique prendrait la maîtrise d'ouvrage.

2.2.6 Urbanisme transitoire et communication

Sous l'impulsion de la Fabrique de Malley, un projet d'urbanisme transitoire dénommé « La Malleytte » a vu le jour, suite à la démolition de la patinoire provisoire de Malley 2.0. La Malleytte réunit plusieurs associations et permet d'apporter de la vie au site et aux habitant.e.s de s'approprier les lieux, dans l'attente de la concrétisation du projet Malley-Gazomètre. Selon le planning de réalisation de Malley-Gazomètre, ce lieu transitoire est amené à perdurer encore quelques années. L'enjeu d'animation et d'aménagement transitoire de cet espace est par ailleurs amené à se renforcer, une fois que le quartier de Malley-Gare sera entièrement finalisé et qu'il prendra vie.

En termes de communication, la Fabrique de Malley a également mis en place un nouveau site internet dédié à Malley-Centre présentant un nouvel univers graphique : « malley-centre.ch ». Dès le printemps 2024 et durant les prochaines années, il est également prévu d'intervenir avec une déclinaison de communication physique, directement sur site. Celle-ci évoluera au fil du développement des projets.

3 **Durabilité /Plan Climat**

Le maintien de la structure de la Fabrique permettra d'assurer la mise en œuvre des objectifs stratégiques pour Malley et le respect des conventions, par le biais d'une structure commune de décision, de supervision et de gestion dédiée au projet Malley. Sur le plan de la durabilité, la présence de la Fabrique permettra d'assurer, entre autres:

- le maintien d'une mixité de logements et d'activités;
- la construction de bâtiments hautement performants sur le plan énergétique;
- la création d'un réseau de mobilité douce performant;
- l'aménagement arboré de l'avenue de Malley;
- la construction d'un bassin de rétention et système de récupération de chaleur d'eaux usées;
- le raccordement au chauffage à distance (CAD) trois tubes;
- des espaces publics et aménagements paysagers de qualité;
- des taux de réduction du stationnement élevés;
- la création de logements d'utilité publique (LUP);

- l'aménagement du parc du Gazomètre, un parc à l'échelle de tout le quartier;
- la création d'un programme scolaire intercommunal;
- la mise en conformité avec le nouveau cadre légal (bruit, pollution, etc.).

Les activités de la Fabrique s'inscrivent pleinement dans les orientations données par le Plan Climat de la Ville de Renens. Elles permettent en particulier de répondre aux axes suivants du Plan Climat:

- Axe B.1 - Diminuer la consommation d'énergies;
- Axe B.2 - Augmenter le taux de rénovation et la qualité des constructions;
- Axe B.4 - Développer le chauffage renouvelable;
- Axe M.1 - Diminuer et décarboner les transports individuels motorisés;
- Axe M.2 - Développer la mobilité douce;
- Axe N.1 - Végétaliser et rafraîchir la ville.

4 Enjeux de la poursuite de la Fabrique

Le Comité de direction (CODIR) de la Fabrique de Malley a exprimé sa satisfaction quant au fonctionnement de la structure de la Fabrique et sa volonté de maintenir les périmètres et les objectifs de la collaboration décrits dans la Convention de la Fabrique de Malley liant les Communes de Prilly et Renens. Le recul de cinq ans de fonctionnement de la Fabrique de Malley montre une bonne maîtrise des enjeux et des dossiers, tant du point de vue de la gouvernance politique que du point de vue technique.

Toutefois, les objectifs de base de la Fabrique (réalisation des équipements techniques, accompagnement de Malley-Gare et Malley-Gazomètre, développement des équipements communautaires) ne sont que partiellement remplis aujourd'hui. Si le travail accompli depuis 2018 est important, il reste encore beaucoup à faire pour mener à bien la mutation du quartier.

La période 2024-2028 devrait voir sortir de terre de nouvelles constructions sur une grande partie des secteurs du site. Le travail de planification et de conception du secteur Malley-Gazomètre devrait suffisamment être avancé à l'issue de la période pour permettre un accueil de nouvelles et nouveaux habitants et emplois d'ici 2029-2030.

C'est pourquoi, les deux Municipalités, suivant en cela le CODIR, estiment nécessaire de poursuivre l'activité de la Fabrique sur une période complémentaire de cinq ans, soit de 2024 à 2028. Elles sollicitent donc la poursuite du budget de fonctionnement pour la Fabrique de Malley.

4.1 Ressources humaines de la Fabrique de Malley

4.1.1 Utilisation des ressources humaines octroyées

Le préavis de 2018 détaillait les besoins en ressources humaines, les compétences recherchées et les descriptifs des postes nécessaires à la création d'une nouvelle équipe, qui a pris alors le relais du travail accompli dans les services des deux communes. Les postes à disposition ont été utilisés partiellement durant cette période en fonction des besoins avérés et des réalités des engagements, comme le montre le tableau suivant:

Emplois effectifs	2018:	1.30 EPT
	2019:	2.20 EPT
	2020:	3.34 EPT
	2021:	2.48 EPT
	2022:	3.08 EPT
	2023:	3.20 EPT
Préavis:		3.50 EPT

4.1.2 Besoins supplémentaires en ressources humaines

Aujourd'hui, la Fabrique fonctionne avec quatre postes à 80% : un chef de projet senior, un chef de projet en urbanisme, un chef de projet en génie civil et une assistante de projet. Cette organisation permet d'assumer les tâches en cours et à venir, à l'exception notable du suivi des équipements scolaires et parascolaires, qui représentent un projet prioritaire et nécessitent pour eux-mêmes l'engagement d'un.e chef.fe de projet dédié.e.

En effet, offrir un nouvel établissement scolaire pour le quartier dans les délais nécessaires est un des enjeux majeurs du développement de Malley. C'est pourquoi, les Municipalités de Prilly et Renens ont décidé logiquement de confier cette tâche à la Fabrique et de solliciter un poste supplémentaire, qui amène la dotation de la Fabrique à 4.5 EPT au maximum.

5 Aspects financiers

5.1 Comptes, budget de fonctionnement et investissements

5.1.1 Comptes et budget de fonctionnement 2018-2023

Le préavis voté prévoyait un montant total de charges brutes de CHF 3'645'400.- pour le budget de fonctionnement de la Fabrique sur cinq ans. Le bouclage des comptes 2018-2022 plus le budget prévu pour 2023 montrent un total de charges de CHF 2'673'128.- sur six ans. Pour cette période, la participation totale nette pour chaque commune, après subvention cantonale, s'est élevée à CHF 850'799.-.

Nature des charges et des revenus	Comptes					Budget	Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Charges :							
Coûts du personnel, y c charges sociales	207'059	344'641	509'605	379'606	443'291	491'800	2'376'001
Loyers et charges	0	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	108'000
Autres charges d'exploitation	4'979	18'150	4'351	5'775	6'739	20'500	60'494
Gestion administrative (finances et RH)	0	23'300	8'600	13'125	13'323	20'000	78'348
Informatique	13'444	9'679	6'573	5'810	6'780	8'000	50'286
Total des charges	225'482	417'370	550'728	425'915	491'733	561'900.00	2'673'128
Revenus :							
Subvention cantonale (max)	0	-147'000	-191'732	-202'000	-192'298	-238'500	-971'530
Total des revenus	0	-147'000	-191'732	-202'000	-192'298	-238'500	-971'530
Reprise charges nettes	225'482	270'370	358'997	223'915	299'435	323'400	1'701'599
Participation Prilly - 50 %	112'741	135'185	179'498	111'958	149'718	161'700	850'799
Participation Renens - 50 %	112'741	135'185	179'498	111'958	149'718	161'700	850'799

Tableau 2. Comptes et budget de fonctionnement sur six ans

5.1.2 Montants investis et solde

Le préavis intercommunal de 2018 accordait un montant de CHF 4'187'100.- TTC pour les investissements de la Fabrique.

Le crédit demandé était destiné aux:

- études de l'équipement technique général;
- études de l'équipement communautaire;
- études générales d'accompagnement.

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique le bilan des montants dépensés et un solde à la date de juillet 2023 de CHF 2'229'743.- TTC.

Libellés	Crédits bruts votés selon préavis no 25-2018	Montants payés et engagés - situation juillet 2023	Soldes TTC - situation juillet 2023
Etudes équipement technique général	1'923'600	1'086'809	836'791
Etudes équipement communautaire	703'500	0	703'500
Etudes générales d'accompagnement	1'560'000	870'548	689'452
Total études brutes TTC	4'187'100	1'957'357	2'229'743

Tableau 3. Montant des investissements payés et engagés sur six ans

5.1.3 Point de situation des investissements

Le détail présentant l'entier des coûts des études, des participations des propriétaires fonciers et éventuelles subventions est présenté de manière détaillée dans le cadre du préavis de 2018. Le bilan des montants dépensés et des soldes est présenté ci-après.

Etudes de l'équipement technique général

Un montant brut de CHF 1'923'600.- TTC a été alloué dans le cadre du préavis de 2018 pour le financement des études de l'avenue de Malley, du système de récolte et rétention des eaux et de la rue de l'Usine-à-Gaz (ci-après appelé tronçon 3 de l'avenue de Malley).

A ce jour (état juillet 2023), CHF 1'086'809.- TTC ont été payés ou engagés. Ce montant a permis de financer:

- les études des tronçons 1, 2 et 3 de l'avenue de Malley jusqu'à l'avant-projet;
- les études du tronçon 1 de l'avenue de Malley jusqu'à la réalisation³;
- les études liées au bassin de rétention des eaux usées (réalisé en 2022).

Le solde brut, qui s'élève à CHF 836'791.- TTC, doit permettre de couvrir les coûts d'études pour les phases projet et réalisation des tronçons 2 et 3 de l'avenue de Malley.

A ce stade, il est utile de rappeler que les coûts d'études n'ont pas été réévalués depuis le préavis de 2018. Ils pourront l'être dès fin 2023, suite à l'appel d'offres pour la construction du tronçon 1. Les coûts de construction pour le tronçon 1 seront alors clairement identifiés et offriront également une base solide pour (ré)évaluer les coûts des tronçons 2 et 3.

Etudes équipement communautaire (complexe scolaire et parc)

Un montant de CHF 703'500.- TTC a été alloué dans le cadre du préavis de 2018 pour le financement des études relatives au complexe scolaire (école, parascolaire, crèches et maison de quartier) et au parc du Gazomètre. Ce montant est destiné à couvrir les coûts pour la réalisation d'un concours d'architecture pour le complexe scolaire ainsi que les coûts d'études du parc du Gazomètre jusqu'à sa réalisation.

³ Les coûts d'études pour la phase réalisation seront réévalués sur la base des coûts de construction. Ceux-ci seront connus en automne 2023, une fois la procédure d'appel d'offres finalisée.

A ce jour, aucune étude n'a été engagée et le montant à disposition demeure. Selon le planning prévu, le démarrage des études est cependant imminent.

A noter que des études d'urbanisme et de faisabilité traitant de la question de l'intégration du futur site scolaire ont été réalisées. Ces études ont notamment permis de clarifier le positionnement de la future école et des équipements annexes. Elles ont cependant été financées par le biais du budget des études générales d'accompagnement.

Etudes générales d'accompagnement

Le montant brut de CHF 1'560'000.- TTC a été alloué dans le cadre du préavis de 2018 pour les études générales et l'accompagnement des différents projets publics et privés dans le périmètre Malley. Ce montant visait entre autres à réaliser les études, expertises, et démarches pour assurer notamment :

- la mise en œuvre des conventions;
- la cohérence, la durabilité et la qualité urbaine des sites, des bâtiments et des espaces publics;
- la communication officielle sur le périmètre Malley ainsi que les démarches participatives et l'animation du lieu.

A ce jour (état juillet 2023), CHF 870'548 TTC ont été payés ou engagés. Ce montant a permis de financer, entre autres:

- des études liées au développement de Malley-Gazomètre : mobilité, environnement, enjeux urbanistiques;
- la réalisation d'études permettant d'assurer la cohérence de l'ensemble du secteur Malley-Centre (p. ex.: études de mobilité, concept énergétique);
- la réalisation de maquettes (physique et numérique);
- la création d'un univers graphique spécifique et la mise en place d'un nouveau site internet;
- la mise sur pied d'une démarche d'urbanisme transitoire : la Malleytte.

Le solde brut s'élève donc à CHF 689'452.- TTC et servira entre autres à financer les études suivantes:

- des études liées au développement de Malley-Gazomètre: cohérence générale des espaces publics, études urbanistiques ou de faisabilité diverses;
- la réalisation d'un processus participatif;
- la déclinaison de la communication sur site;
- la poursuite de l'activation et de l'animation du site.

5.2 Budget de fonctionnement futur

Le tableau ci-dessous récapitule les charges et revenus estimés liés au fonctionnement de la Fabrique de Malley sur une période de cinq ans en tenant compte de l'augmentation des ressources passant de 3.5 EPT à 4.5 EPT, telle que décrite au chapitre 4.1.2.

Il faut être conscient que cette projection financière a été établie en tenant compte d'un calendrier connu aujourd'hui. Les budgets annuels de la Fabrique de Malley seront adaptés chaque année en fonction de la réalité et de l'avancement des études et des travaux.

Nature des charges et des revenus	Planification					Total
	2024	2025	2026	2027	2028	
Charges :						
Coûts du personnel, y c charges sociales - 4.5 ETP	676'300	689'900	703'700	717'900	732'300	3'520'100
Loyers et charges	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	108'000
Autres charges d'exploitation	15'500	15'500	15'500	15'500	15'500	77'500
Gestion administrative (finances et RH)	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	100'000
Informatique	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	40'000
Total des charges	741'400	755'000	768'800	783'000	797'400	3'845'600
Revenus :						
Subvention cantonale (max)	-200'000	-200'000	0	0	0	-400'000
Total des revenus	-200'000	-200'000	0	0	0	-400'000
Reprise charges nettes	541'400	555'000	768'800	783'000	797'400	3'445'600
Participation Prilly - 50 %	270'700	277'500	384'400	391'500	398'700	1'722'800
Participation Renens - 50 %	270'700	277'500	384'400	391'500	398'700	1'722'800

Tableau 4. Estimation du budget de fonctionnement sur cinq ans

Commentaires généraux:

- **coût du personnel:** comme expliqué au chapitre 4.1.2, la planification a été établie sur la base du budget 2024 comprenant 3.5 EPT, auquel il a été ajouté 1 EPT pour un.e chef.fe de projet. A partir de 2025, il est tenu compte d'une progression de 2% sur la masse salariale.
- **loyers et charges:** convenu par convention entre les deux Communes (voir préavis 25-2018).
- **gestion administrative:** convenu par convention entre les deux Communes (voir préavis 25-2018). Comprend toute la gestion administrative de la Fabrique, y compris la gestion des investissements.
- **informatique:** plafond maximum convenu par convention entre les deux Communes (voir préavis 25-2018).
- **subvention cantonale:** la subvention octroyée de 2019 à 2022 a été renouvelée pour 2023 et 2024. Un renouvellement pour les années suivantes est probable. Il n'est cependant pas acquis à ce jour et devra être confirmé. C'est pourquoi, et par mesure de prudence, il n'en est pas tenu compte dans la planification. Il en sera cependant tenu compte dans les budgets futurs si la subvention cantonale venait à être renouvelée.

5.3 Investissements et préavis futurs

La Fabrique de Malley a comme objectif de piloter le développement de ce nouveau quartier. A ce titre, elle est responsable de porter les préavis nécessaires à l'avancement du quartier, comme elle l'a par exemple déjà fait dans le cadre du préavis de 2021 destiné à financer la construction du système d'évacuation des eaux.

La poursuite de son activité comme proposée ici ne nécessite pas de crédit d'investissement supplémentaire aujourd'hui. Le solde de CHF 2'229'743.- TTC, soit un peu plus de la moitié du crédit voté, est suffisant pour les tâches prévues.

Par contre, l'avancement des projets amènera la Fabrique à soumettre plusieurs préavis ces prochaines années, dont:

- avenue de Malley (tronçon 1): adoption du projet et crédit d'ouvrage (fin 2023);
- projets connexes à Malley-Gare: crédit d'ouvrage pour l'accès au quai 1, la vélostation, la sortie sud de la gare et le chemin des Bouchers (2024);
- Malley-Gazomètre: adoption du plan d'affectation (2025);
- complexe scolaire: crédit d'étude (2024);
- complexe scolaire: crédit d'ouvrage (2026);
- parc du Gazomètre: crédit d'étude et d'ouvrage (2026);
- avenue de Malley (tronçon 2 et 3): crédit d'ouvrage et adoption selon procédure LRou (2026).

6 Incidences financières pour Renens

6.1 Incorporation de la Fabrique de Malley dans les comptes de Prilly

Les charges et revenus d'exploitation en lien avec la Fabrique de Malley sont incorporés dans les comptes de la Commune de Prilly. Les charges nettes seront réparties chaque année à raison de 50% pour Prilly et 50% pour Renens. Ainsi, il n'y a pas d'incidences financières pour Renens à ce niveau.

6.2 Incidences financières sur les comptes de fonctionnement pour Renens

6.2.1 Participation de la Commune de Renens aux charges nettes de la Fabrique de Malley

Les charges nettes (après déduction des revenus) de la Fabrique de Malley ont été estimées comme suit:

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Participation Renens aux charges nettes de la fabrique de Malley - 50 %	270'700	277'500	384'400	391'500	398'700	1'722'800

Ces charges nettes seront imputées comme jusqu'ici à la section 3710 - Urbanisme - Fonctionnement, compte N° 3710.3526.08 - Fabrique de Malley – Fonctionnement.

Charges supplémentaires au budget 2024

Au moment du vote de ce préavis, le budget 2024 sera finalisé. Celui-ci ne tient donc pas compte de l'augmentation de la participation de Renens aux charges nettes de la Fabrique de Malley en raison de l'augmentation de 1 EPT proposé dans ce préavis passant de 3.5 à 4.5 EPT.

- charges nettes estimées 2024 pour Renens avec 4.5 EPT CHF 270'700.-
- ./ budget 2024 pour Renens avec 3.5 EPT CHF 195'800.-
- **charges supplémentaires au budget 2024 CHF 74'900.-**

6.2.2 Prestations administratives facturées à la Fabrique de Malley

Les prestations administratives facturées par le service des Finances à la Fabrique de Malley pour le suivi administratif des investissements seront imputées comme jusqu'ici au compte de revenus N° 2000.4359.00 - Comptabilité générale – ventes et prestations diverses.

6.2.3 Loyer facturé à la Fabrique de Malley

Le loyer facturé à la Fabrique de Malley d'un montant de CHF 21'600.- sera imputé comme jusqu'ici au compte de revenu N° 3401.4271.00 - Lausanne 33/35 – Hôtel de Ville, loyers des bâtiments.

7 **Conclusions de la Municipalité**

Avec six chantiers en simultanée, la construction de Malley bat son plein !

Central Malley, Tilia Tower et Malley Phare matérialisent jour après jour un nouveau morceau de ville intercommunal exemplaire de plus de 4'000 nouvelles et nouveaux habitants et emplois.

Avec des infrastructures telles qu'un centre sportif, une halte CFF, des aménagements de mobilité douce, un tram et une desserte exceptionnelle en transports publics, ce secteur stratégique a tout pour prospérer.

Des logements (dont des LUP), des bureaux, des commerces et des espaces de loisirs sont en cours de construction et permettront de garantir une vie de quartier riche et diversifiée.

Les espaces publics de qualité, à prédominance végétale, ont entièrement été repensés pour, d'une part lutter contre les îlots de chaleur, améliorer la biodiversité présente sur notre territoire et d'autre part permettre de favoriser l'échange, le partage et la cohésion sociale entre les habitant.e.s.

Reste encore la légalisation du PA Gazomètre et le suivi des projets qui en découlent, l'avenue de Malley, le parc du Gazomètre et le complexe scolaire.

A mi-chemin de la concrétisation de ce projet ambitieux, Prilly et Renens ne peuvent avancer sans la force de travail que représente la Fabrique. En effet, la pérennisation des postes de travail de cette structure est le seul moyen de finaliser un projet intercommunal complexe et déjà en phase opérationnelle.

Dès lors, afin d'accompagner cette nouvelle centralité au bout de son développement, les deux Villes sollicitent le soutien de leur Conseil communal respectif en reconduisant la mission de la Fabrique de Malley pour cinq ans supplémentaires, et en reportant les charges inhérentes aux budgets de fonctionnement de 2024.

Maintenir la Fabrique est indispensable à l'atteinte de cet objectif, en termes de gouvernance intercommunale, de qualité, de coûts et de délais.

Créer le quartier de Malley, c'est apporter un cadre de vie durable à la population, aujourd'hui et pour les générations futures.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis intercommunal N° 46-2023 de la Municipalité du 28 août 2023,

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

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

ACCEPTE de reconduire la mission de la Fabrique de Malley pour une durée de cinq ans.

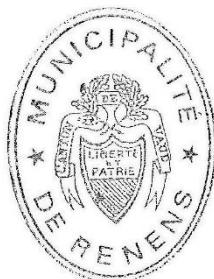
ACCEPTE les charges de fonctionnement supplémentaires au budget 2024 telles que décrites au chapitre 6.2 des incidences financières pour un montant de CHF 74'900.- TTC imputé au compte N° 3710.3526.08 - Fabrique de Malley – Fonctionnement.

PREND ACTE que les charges et revenus d'exploitation inhérents au présent préavis seront portés aux budgets 2025 à 2028.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 août 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément

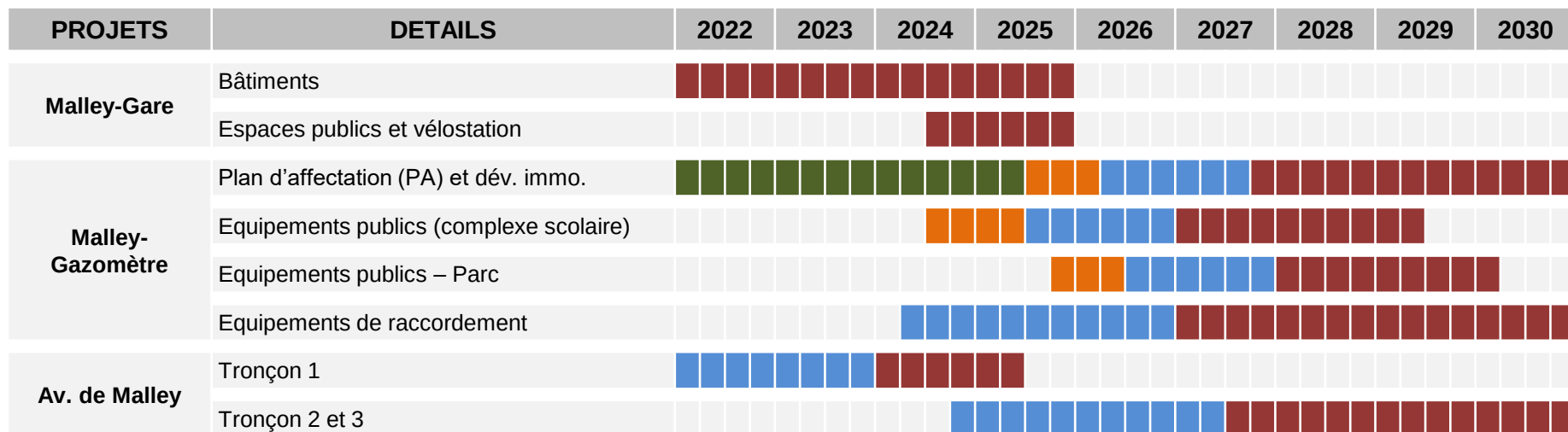
Le secrétaire municipal
Michel Veyre



Membres de la Municipalité concerné.e.s: - M. Jean-François Clément, syndic;
- Mme Tinetta Maystre.

Annexe: - planning général.

Planning simplifié des différents projets présentés au point 2.2 et des principales phases



Phases

