

Méthodologie de gestion
foncière dans le cadre
du plan directeur localisé
de Malley



Pierre ELLER



friche industrielle
ou
jachère urbaine ?



le renouveau urbain
d'un quartier endormi



un développement **conduit par la promotion**, qui nécessite un moteur d'appoint afin de réveiller un quartier endormi : la **gare de Malley du réseau express régional** sera le point de cristallisation du renouveau urbain

Opportunités: pas «plus» mais «mieux»

Dans le même volume total d'env. 3 millions m³,

- déplacer les entrepôts et des ateliers,
- créer des parcs et des lieux afin d'y
- installer les employés, accueillir les habitants
- instaurer les conditions préalables pour le nouveau quartier
- desservi de manière efficace par les transports publics

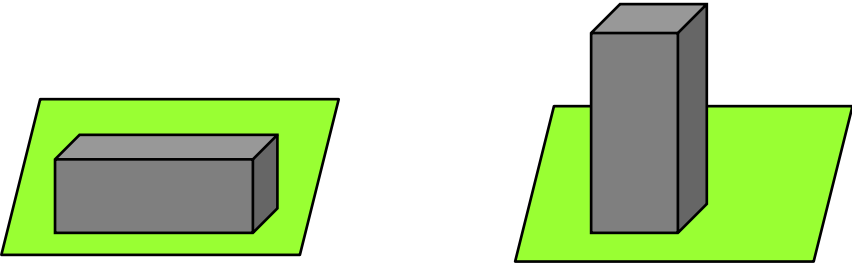
De la place pour le développement :

- d'appartements en location et en PPE
- de bureaux et de commerces

Place de jeux pour promoteurs, acheter un vieil entrepôt et vous connaissez tous le nom du jeu

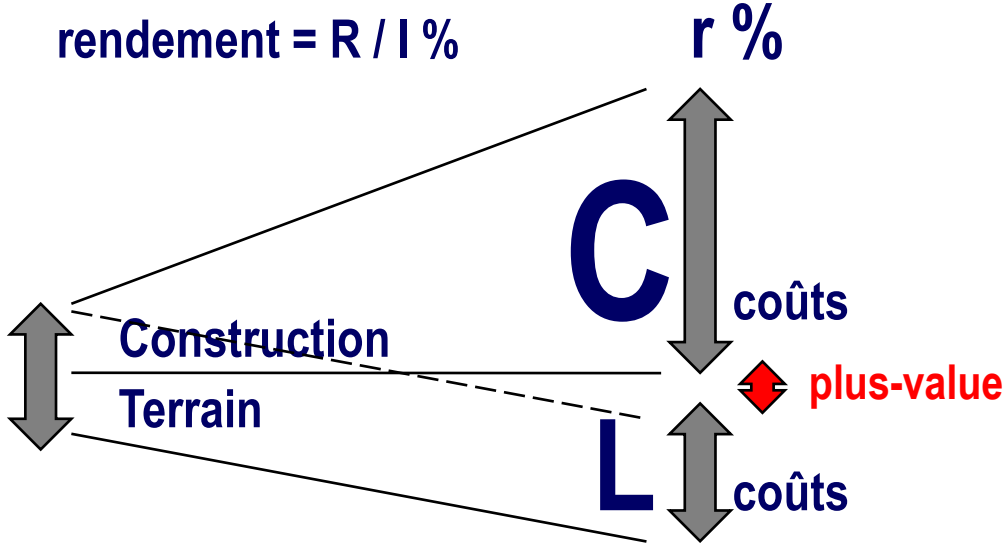
création après une chute:
un nouvel art de vivre
à la maison, au travail
et loisirs

Opportunités: pas «plus» mais «mieux»

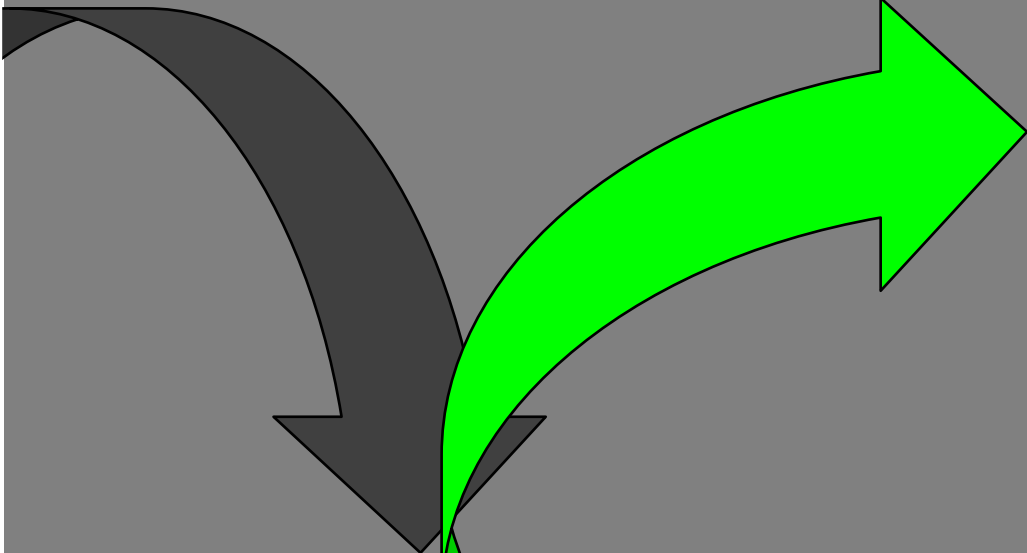


Investissement >> Revenu **I >> R**

rendement = R / I %



plus-value foncière par le
développement immobilier



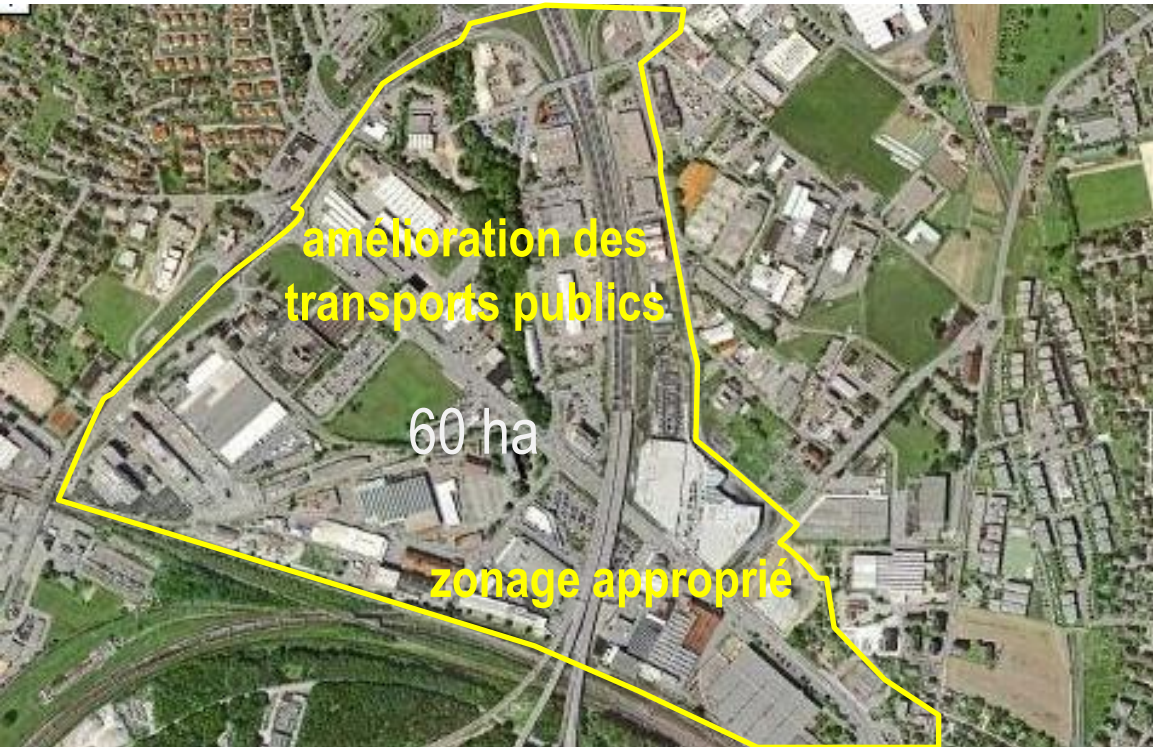
**Il n'y a pas de vérité unique, ni un ensemble unique
de réponses toutes faites à cette question
multifacettes «urbano-socio-économico-politique»**

**Il y a autant de réponses uniques que de
localisations d'objets de rénovation urbaine**

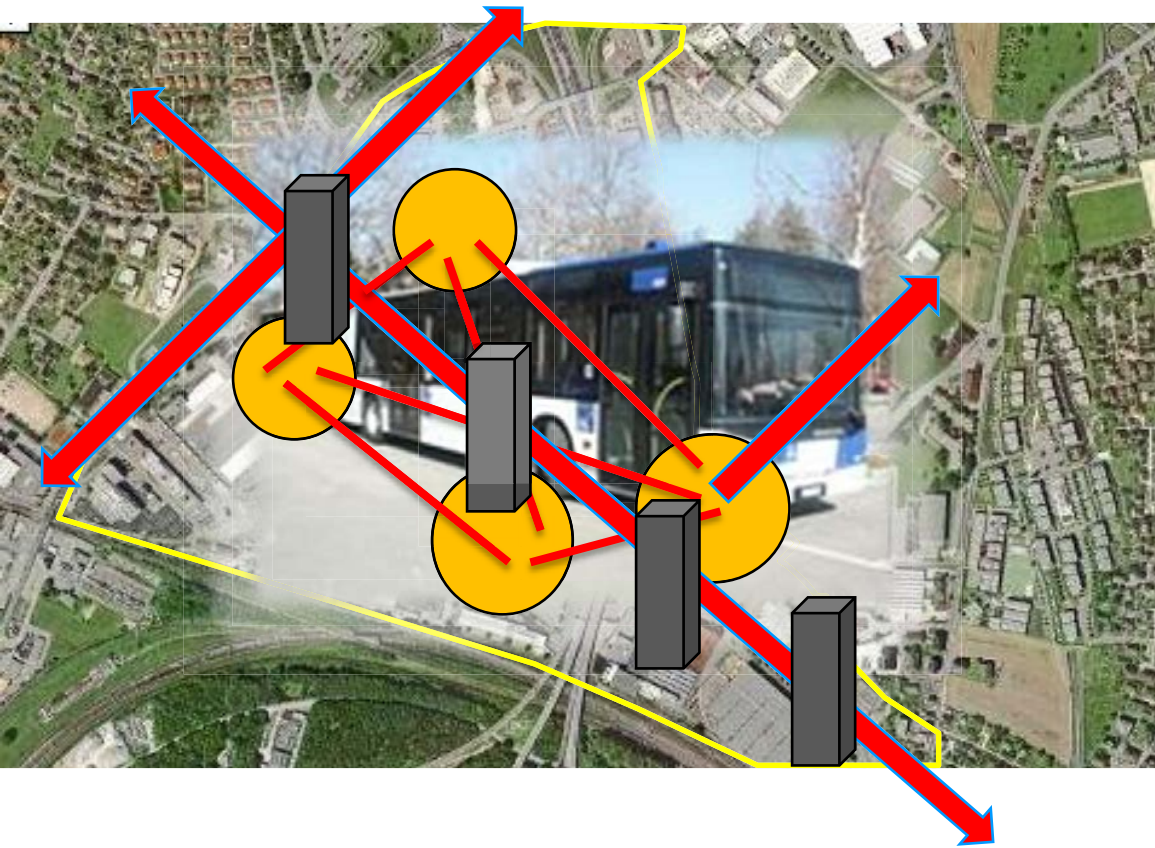
**friche ou jachère,
une réponse unique à la
même question?**



friche industrielle
ou
jachère urbaine ?



un territoire colonisé
sans âme en voie de
transformation en
une porte de la ville



un développement **conduit**
par les propriétaires, qui
nécessite la mise en œuvre
de conditions préalables :
transports publics efficaces,
réseau interconnecté,
hiérarchisation des **repères**
architecturaux

Opportunités: améliorer et renforcer

Augmenter le volume de 25% à ~ 4 millions m³,

- déplacer les entrepôts et ateliers
- créer des places et connexions afin d'
- installer les employés et accueillir les clients
- desservis par des transports publics efficients

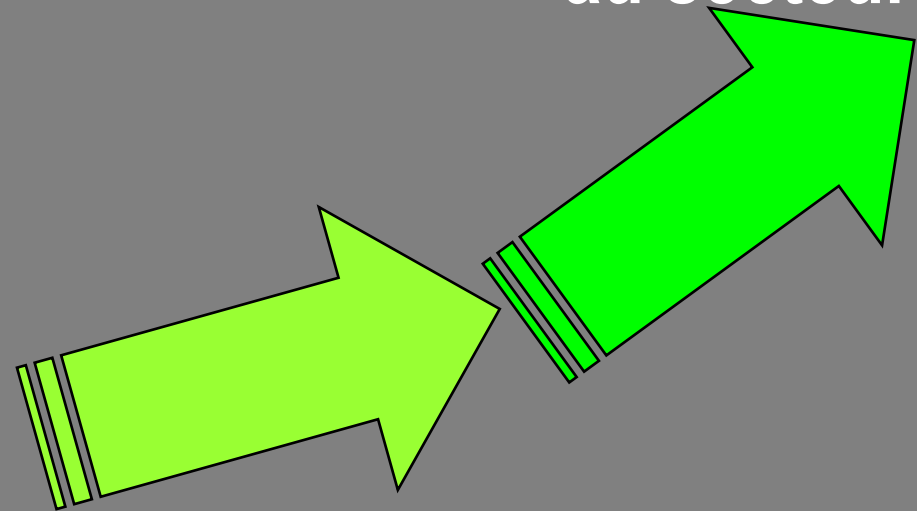
De la place pour le développement de commerces et bureaux

Place de jeux pour propriétaires, ajouter de la valeur à une propriété afin d'améliorer la valeur et le retour sur investissement...

Ou, si une industrie détonne par rapport au nouvel environnement, la délocaliser en développant ou en vendant le site actuel à un promoteur en vue de financer le transfert de l'industrie sur un nouveau site

forger une identité :

coordonner, harmoniser,
prioriser afin de renforcer le
rythme croissance en
apportant de la qualité
au secteur





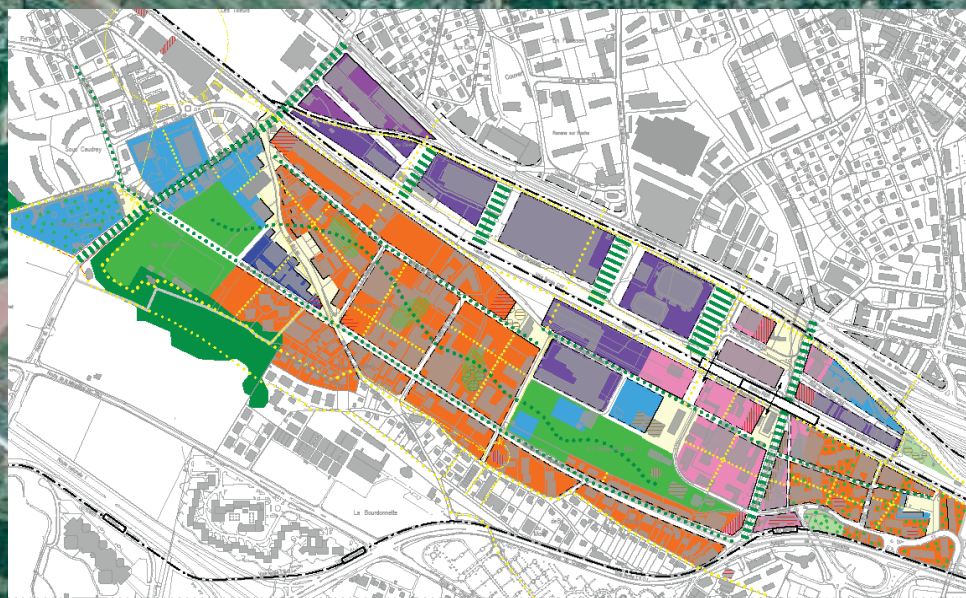
Lorsqu'un dessein existe,
... il y a de l'argent pour
financer son développement.

**La renouveau
urbain
infrastructures
coût
financé
parties prenantes
public
privé**

appelle à des
qui ont un
qui doit être
par les
des secteurs
et

Lorsqu'un dessein existe,
... il y a de l'argent.
.... et s'il n'y en avait pas,
.... la plus-value doit financer
les infrastructures.

Plan directeur localisé





... s'articulera et vivra autour
d'infrastructures, dont le
financement doit être
supporté par ses
bénéficiaires

SCHEMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS

Légende

Niveau de l'agglomération

- route principale d'agglomération
- voies de chemins de fer
- places et interfaces de transports publics
- parc public

Niveau communal

- routes collectrices principales
- routes de service
- places publiques
- place de sports

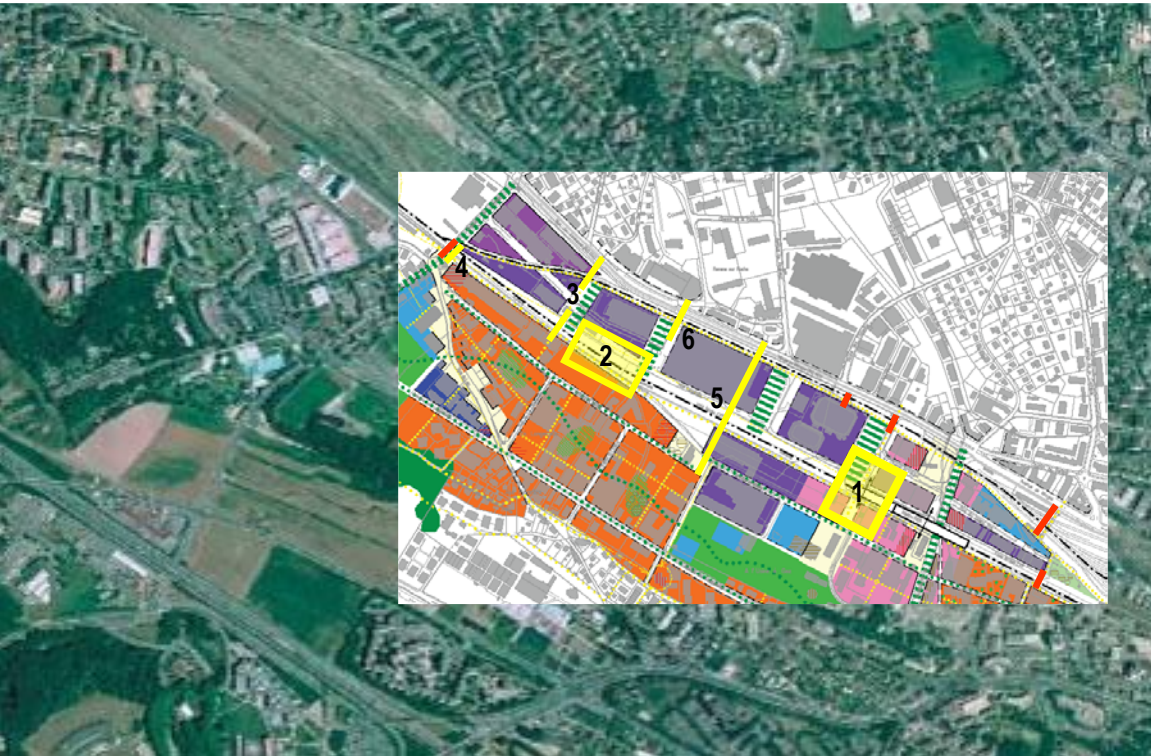
Niveau du quartier

- routes de desserte
- ... chemins
- squares

Niveau d'agglomération du réseau national

- halte de Malley du réseau express régional





Légende

Passages inférieurs sous voies de chemin de fer

 existants

 souhaités

 proposés

Estimation préliminaire des coûts

route, rues, chemins	30 MCHF
places publiques	10 MCHF
parc public	10 MCHF
services	10 MCHF
passages de chemins de fer	10 MCHF
énergies renouvelables	5 MCHF

TOTAL ~ 75 MCHF

excluant la halte de Malley du réseau express régional

> budget séparé

excluant les coûts de dépollution

> budget privé du propriétaire du terrain

MALLEY

Combien coûtent les
infrastructures nécessaires ?

NOTE

ces chiffres indicatifs sont le reflet d'un document de travail de fin 2007, la publication de chiffres actuellement en discussion entre les parties serait prématurée.

Loi sur l'expropriation (LE) du 25.11.1974 (loi cantonale)

Titre IX Contribution de plus-value

Articles 125 -134

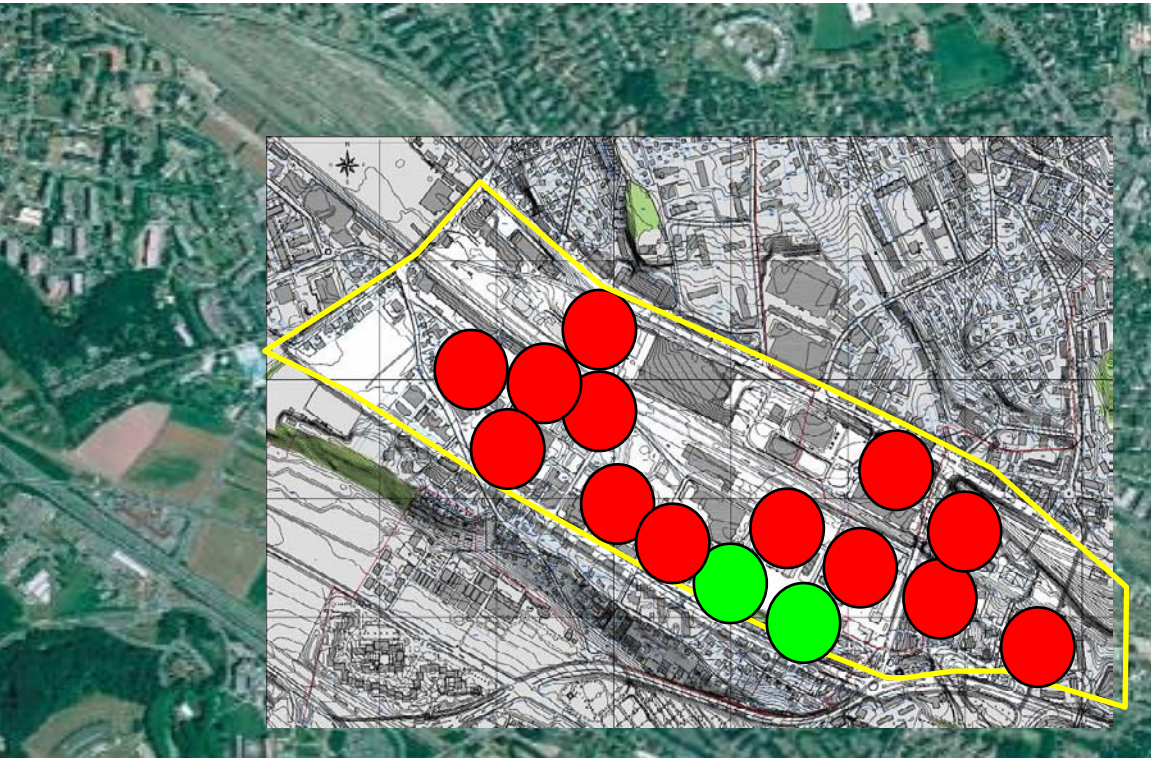
Art. 129 Maximum des contributions



- 1. au maximum 50% de la plus-value par immeuble peut être prélevé du propriétaire**
- 2. au maximum 50% du montant total des dépenses effectuées au titre des équipements peut être mis à charge de l'ensemble des propriétaires concernés**

**Qui d'autre que la collectivité
peut être chargé des coûts
d'infrastructures ?**

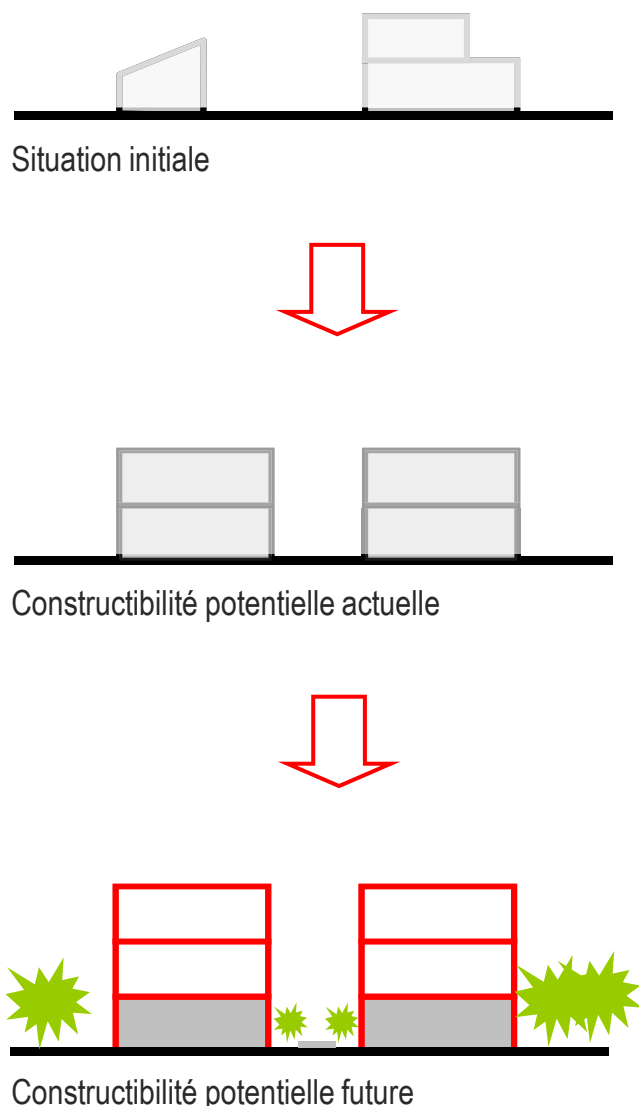


Plan des secteurs selon le
projet de plan directeur
localisé



-  terrains à développer à court terme
-  parc public

Mise en perspective des scénarios total et partiel



■ Valeur du foncier

	total	partiel	partiel/total
potentiel futur			
volume	3'165'000	1'425'000	45%
coût construction	1'740'000'000	785'000'000	45%
investissement immobilier	2'610'000'000	1'175'000'000	45%
valorisation foncière	521'000'000	235'000'000	45%
potentiel actuel			
volume	3'025'000	1'385'000	46%
coût construction	860'000'000	342'000'000	40%
investissement immobilier	1'320'000'000	513'000'000	39%
valorisation foncière	216'000'000	81'000'000	38%
accroissement			
volume	140'000	40'000	29%
coût construction	880'000'000	443'000'000	50%
investissement immobilier	1'290'000'000	662'000'000	51%
valorisation foncière	305'000'000	154'000'000	50%
(avant prélèvement des contributions d'équipement)			

Est-ce que le dessein est
abordable ?

OUI !

Appréciation des coûts d'infrastructure

- Comparer les coûts d'infrastructure estimé avec l'estimation des gains en capital, afin d'apprécier les chances économiques pour la réalisation du plan

Réalisation partielle de la création potentielle

- à court terme, seule une fraction de l'ensemble du périmètre potentiel peut être réalisé
- coûts d'infrastructure : 75 MCHF estim.
- plus-value foncière : 154 MCHF estim.

- Appréciation

coûts d'infrastructure (majorés)

50% of 75 MCHF +25% 47 MCHF

plus-value (minoré)

50% of 154 MCHF -25% 58 MCHF

- CIM 47 MCHF < PVm 58 MCF transférable