

**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 m<sup>3</sup>,

- 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

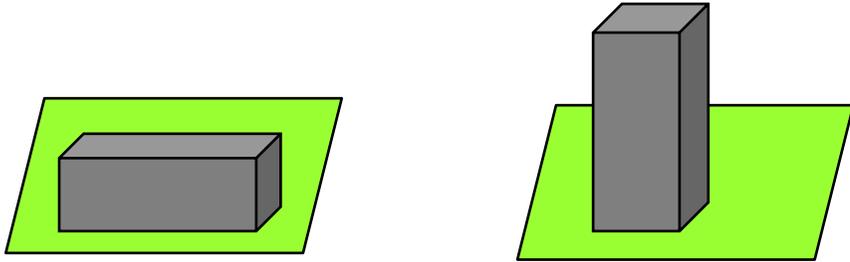
De la place pour le développement :

- 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

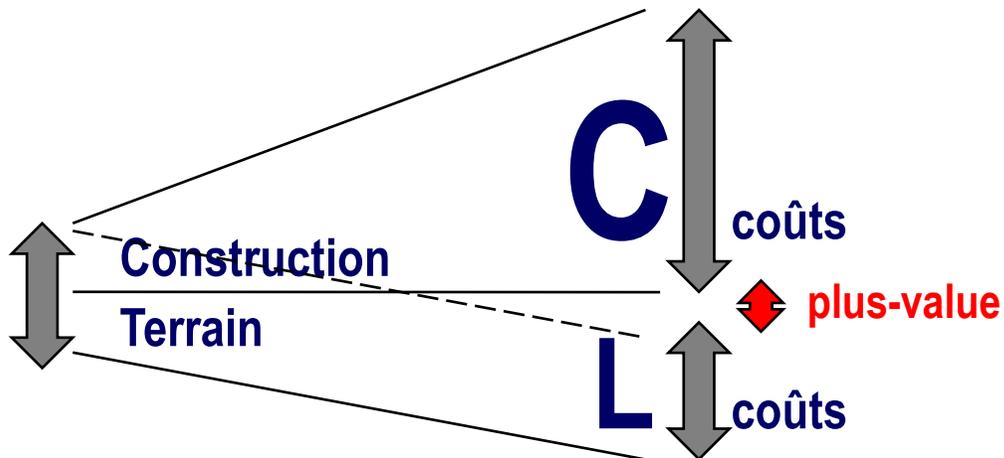
Opportunités: pas «plus» mais «mieux»



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

rendement =  $R / I$  %

$r$  %



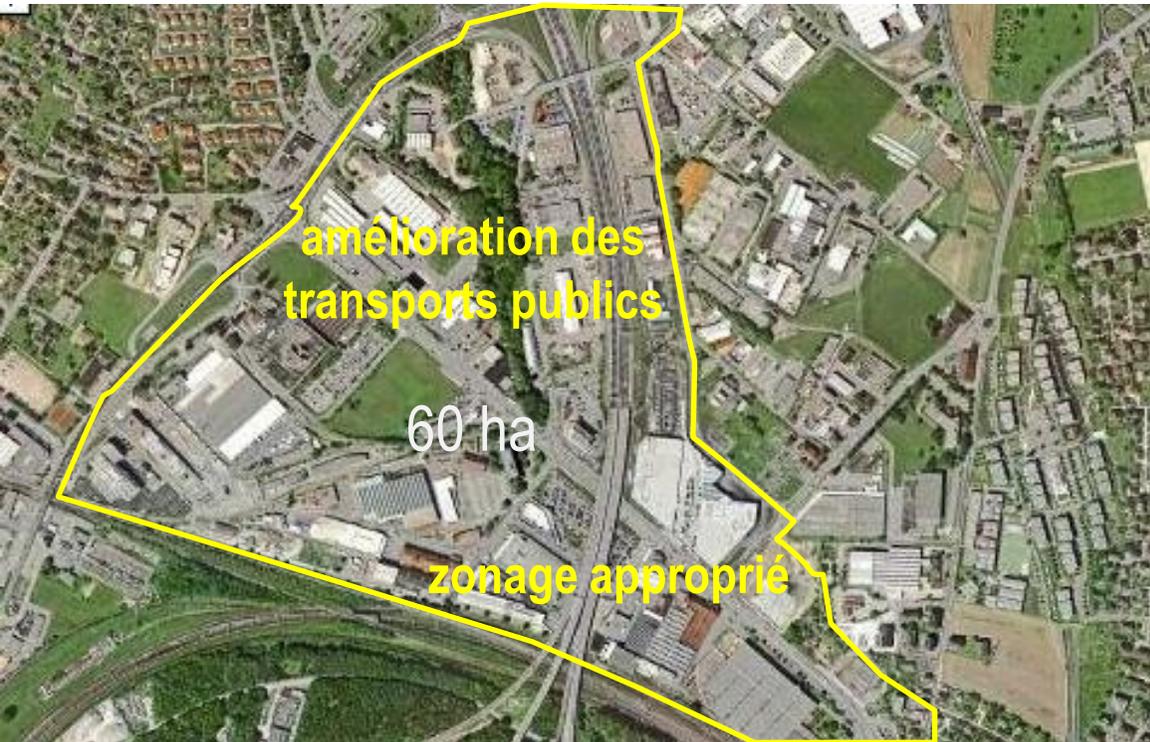
**Il n'y a pas de vérité unique, ni un ensemble unique  
de réponses toutes faites à cette question  
multifacettes «urbano-socio-économico-politique»**

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

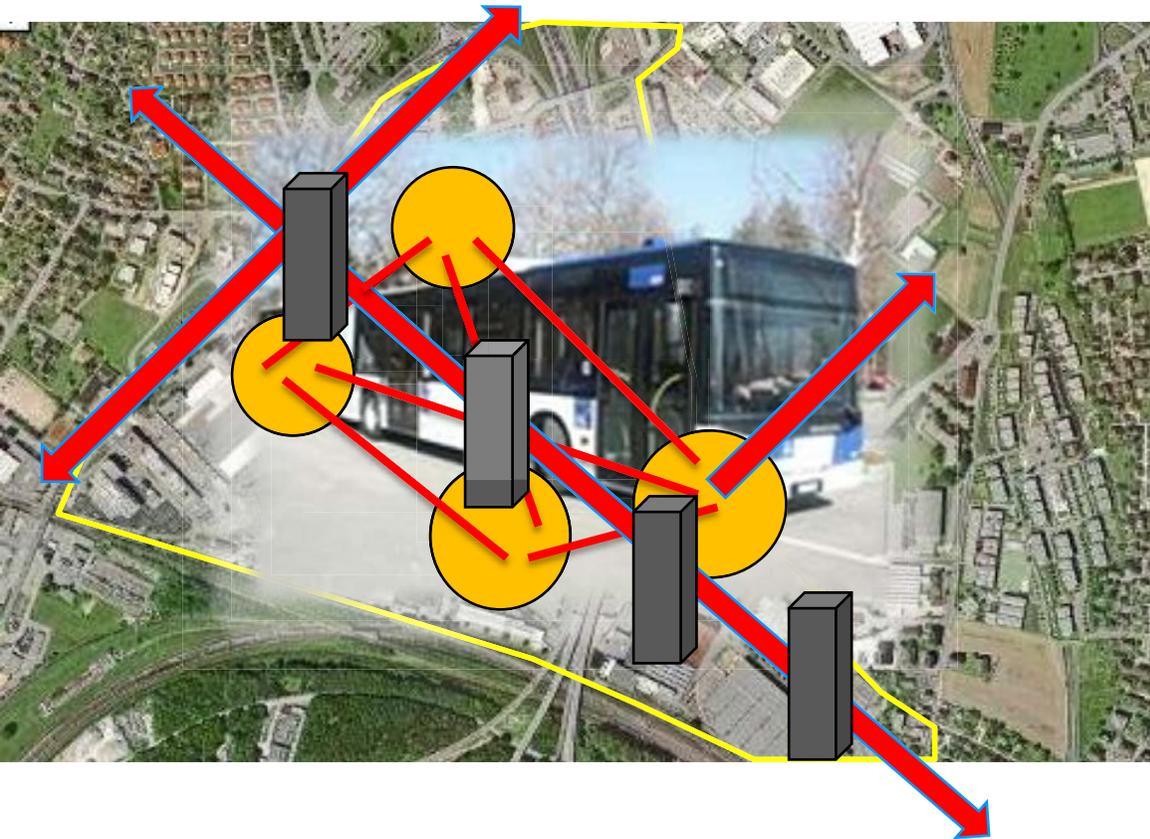
**friche ou jachère,  
une réponse unique à la  
même question?**



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 m<sup>3</sup>,

- 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

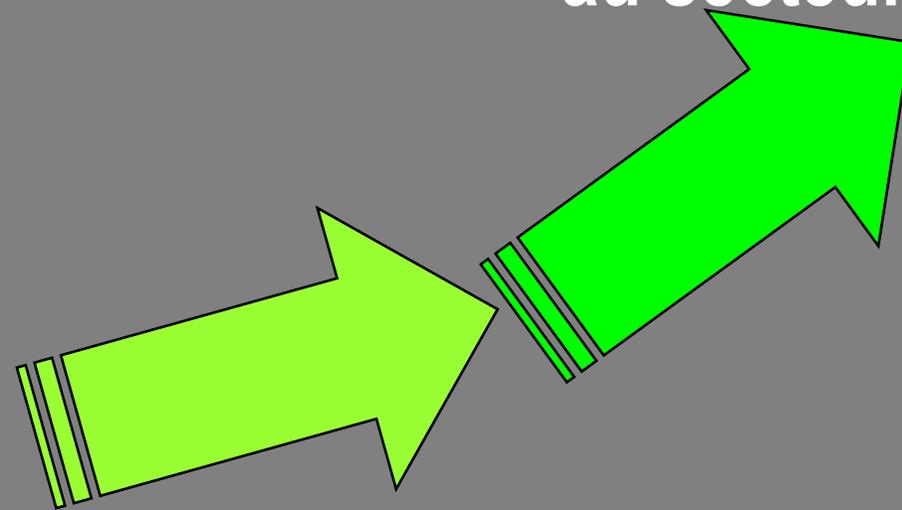
De la place pour le développement de commerces et bureaux

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





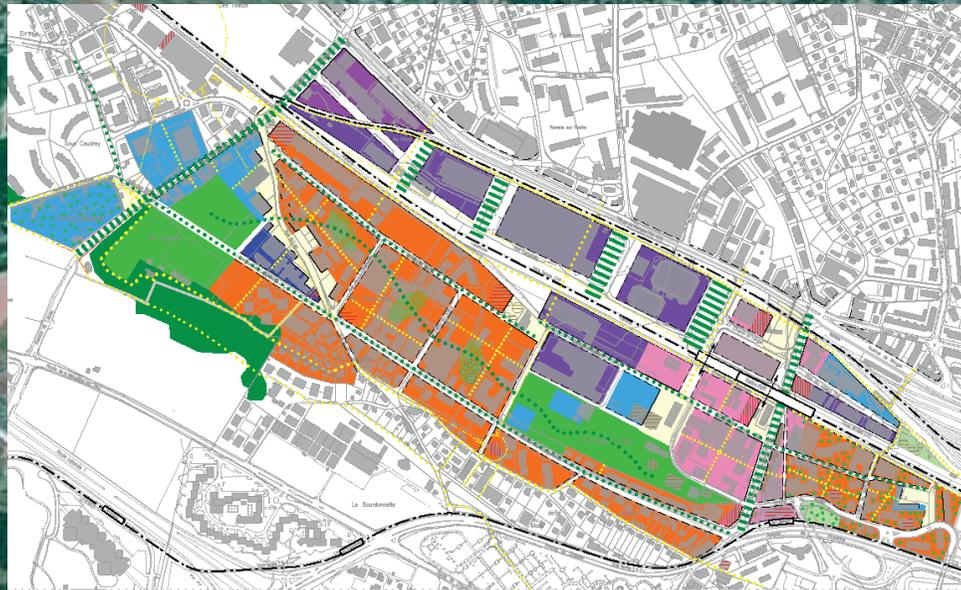
Lorsqu'un dessein existe,  
... il y a de l'argent pour  
financer son développement.

**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

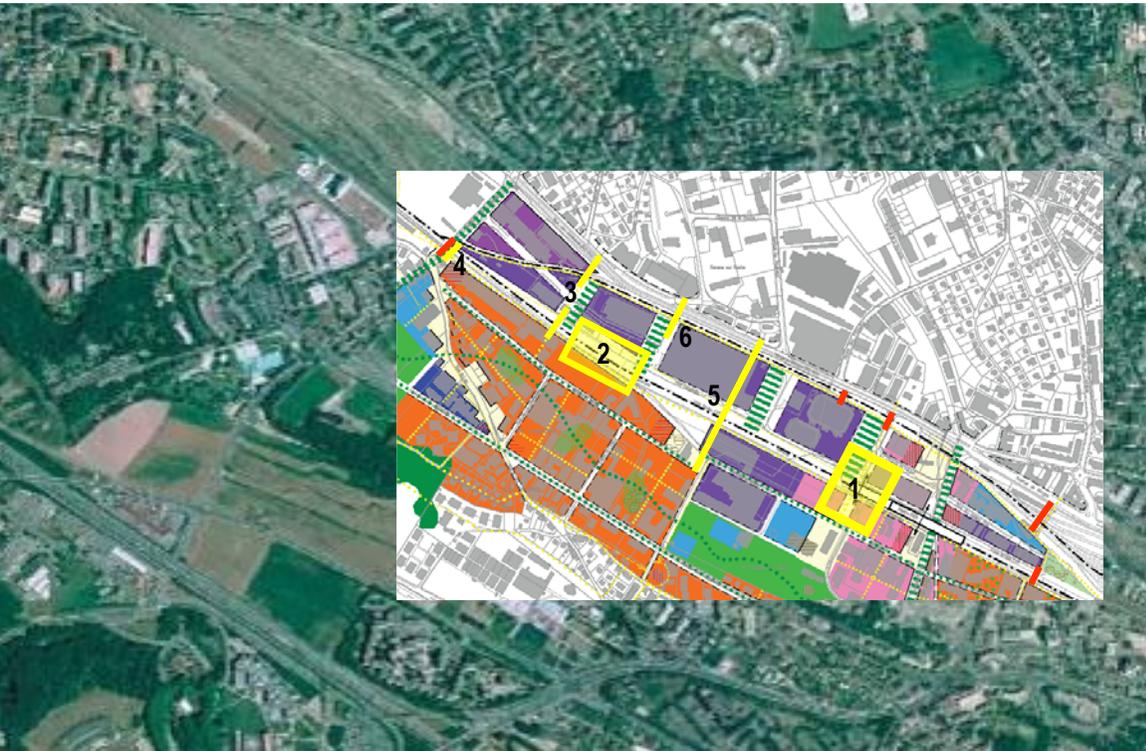
#### Niveau du quartier

- 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**

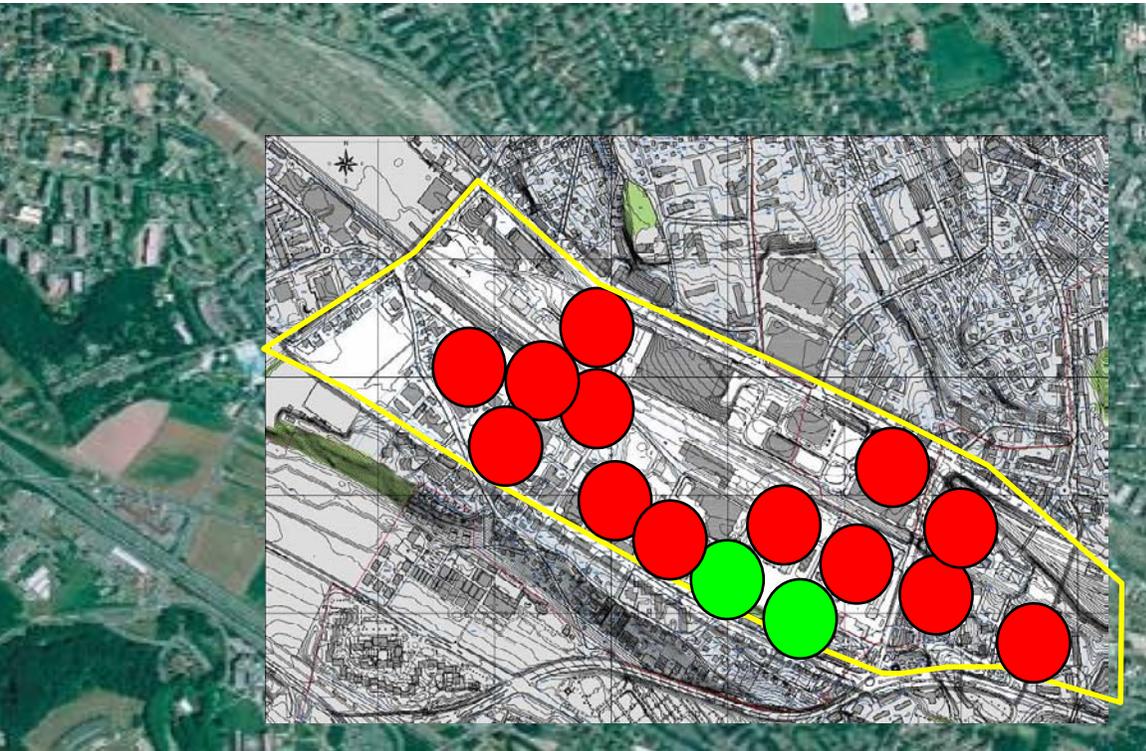
- 1. au maximum 50% de la plus-value par immeuble peut être prélevé du propriétaire**
- 2. au maximum 50% du montant total des dépenses effectuées au titre des équipements peut être mis à charge de l'ensemble des propriétaires concernés**

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



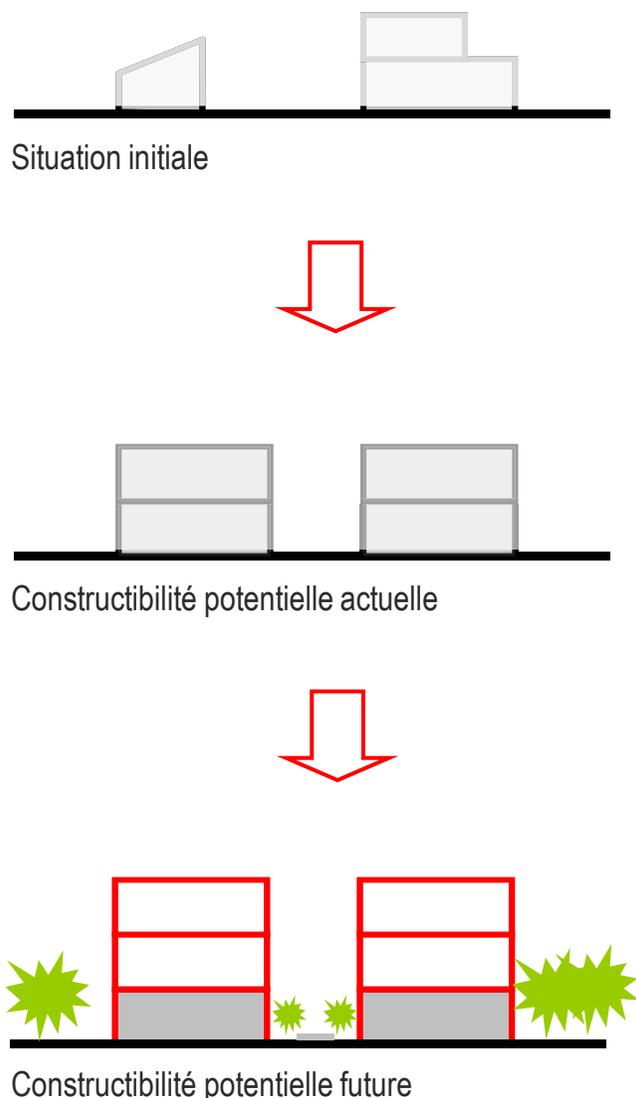
Plan des secteurs selon le  
projet de plan directeur  
localisé

### MALLEY



-  terrains à développer à court terme
-  parc public

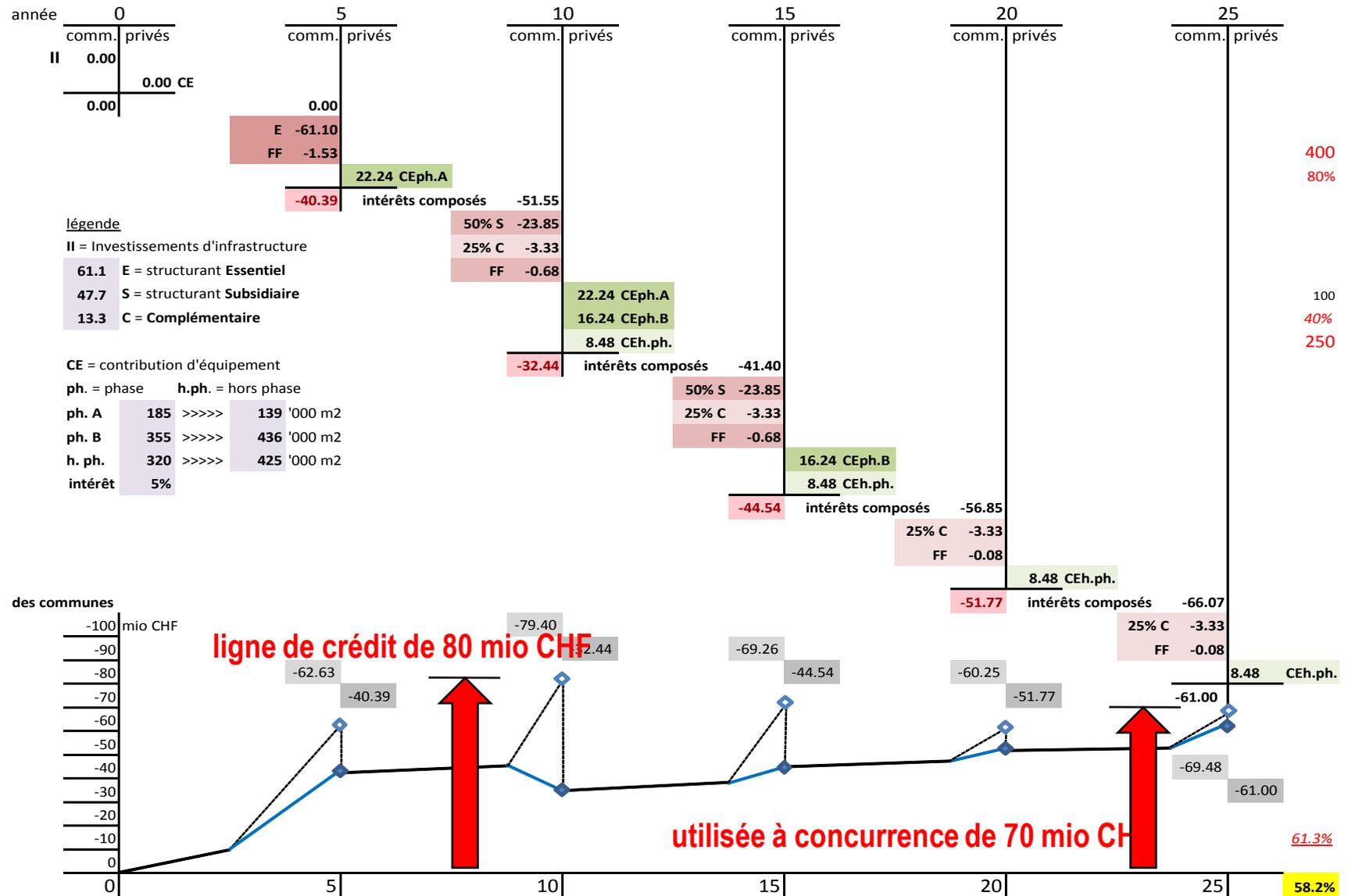
## Mise en perspective des scénarios total et partiel



### ■ Valeur du foncier

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

## Avances optimisées des communes, y compris frais financiers



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