

Réponse de la Municipalité

à l'interpellation de M. Philipp Stauber
déposée le 23 avril 2015

« L'affectation du site de Tuilière-Sud à la construction du nouveau stade de football prive-t-elle la Ville de CHF 100 millions de rentrées en droits de superficie ? »

Rappel

« Selon les intentions de la Municipalité, le site de Tuilière-Sud sera affecté au nouveau stade de football et à un centre d'affaires. Or, l'affectation de terrain en zone constructible à un stade de football comporte un coût d'opportunité, puisqu'une affectation différente peut conduire à une valorisation plus profitable de terrain. »

Dans l'édition des 24heures du mercredi 5 novembre 2014, Pierre Imhof, alors Chef du projet Métamorphose, précisait « que des rentrées estimées à 40 millions en droit de superficie sont à attendre de la construction, juste à côté du stade, d'un centre d'affaires ». Selon lui, ce projet sera lancé une fois que les financements du métro M3 seront certifiés.

La remarque de Pierre Imhof mène à la question suivante : quelle serait la valeur du terrain de Tuilière-Sud en termes de rentrées de droits de superficie si l'ensemble du site était affecté à la réalisation d'une nouvelle centralité comprenant un quartier d'affaires ? Par une règle de trois appliquée aux surfaces de jeu, on obtient une estimation des rentrées en droits de superficie de l'ordre de CHF 120 à 140 millions. Selon ce calcul, l'affectation du terrain prévue par la Municipalité prive la Ville de CHF 80 à 100 millions de rentrées en droits de superficie (coût d'opportunité).

Alors que les nouveaux stades de football et d'athlétisme devraient initialement être entièrement financés par des partenaires privés, la Municipalité a opéré un revirement complet en juillet 2013. Aujourd'hui, selon la même Municipalité, l'investissement global pour les deux stades, estimé à CHF 110 millions, sera entièrement à la charge de la commune.

Ce chiffre ne comprend pas encore le coût d'opportunité estimé ci-dessus. En additionnant les deux montants, le coût complet des deux nouveaux stades reviendrait à environ CHF 200 millions selon les projections actuelles. Cependant, il n'est pas certain qu'une telle addition soit légitime.

Ce chiffre de CHF 200 millions doit être mis en rapport avec le coût de construction d'un seul stade combiné au sud de la Ville (projet « Stade olympique II Samaranch » de l'UDC Lausanne). Ce contre-projet permet une affectation de l'ensemble du site Tuilière-Sud à une nouvelle centralité comprenant un quartier d'affaires. Selon l'estimation ci-dessus, ce dernier pourrait générer des rentrées en droit de superficie de l'ordre de CHF 120 à 140 millions, soit un montant suffisant pour la réalisation du nouveau stade olympique au sud de la Ville.

Cette alternative aurait en plus l'avantage d'offrir de nombreuses places de travail à un endroit stratégique du développement de la Ville et de générer des rentrées fiscales supplémentaires. Elle contribuerait également à justifier le coût élevée de la 2^{ème} étape du métro M3 dont la réalisation est essentielle pour le futur éco-quartier des Plaines-du-Loup.

Enfin, en proposant un seul stade combiné à la place des deux stades envisagés par la Municipalité, le contre-projet de l'UDC s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui vise une utilisation mesurée du sol et la création d'un milieu bâti plus compact.

La LAT prévoit à son article 38a un moratoire de cinq ans pour le classement de terrains en zone à bâtir. Durant la période transitoire prévue à l'art. 38a, al. 2, LAT, un classement en zone à bâtir ne peut être approuvé que si une surface au moins équivalente a été déclassée dans le canton depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT au 1^{er} mai 2014 ou est déclassée en même temps (art. 52a, al. 1 let. A, OAT). Par ailleurs, en cas de classement d'un terrain en zone à bâtir, le canton a l'obligation de prélever une taxe d'au moins 20% sur la différence entre le prix du terrain avant et après son classement en zone à bâtir (art. 5, al 1bis, LAT).

Dans la mesure où la planification du nouveau stade prévoit sa réalisation durant la période transitoire, il est fort probable qu'un déclassement de terrains à bâtir sera nécessaire à Lausanne pour compenser le classement du site de la Tuilière-Sud en zone à bâtir. La perte de valeur de ces terrains fournira un deuxième indice pour le coût d'opportunité mentionné ci-dessus.

La présente interpellation a pour but de demander une clarification de la méthode de calcul de Pierre Imhof et de fournir une estimation du coût d'opportunité de l'affectation actuellement prévue par rapport à une affectation différente, notamment à un quartier d'affaires étendu multifonction.

Remarque : Dans ce qui suit, il est supposé que le métro M3 soit opérationnel jusqu'à la Blécherette dès 2025. »

S'ensuivent huit questions auxquelles il est répondu ci-dessous, après le préambule.

Préambule

Avant de répondre à la présente interpellation, la Municipalité souhaite apporter les précisions suivantes.

Elle rappelle que la proposition d'implantation définitive du stade de football « à l'anglaise » à la Tuilière, tout comme la transformation du stade de Pierre-de-Coubertin pour accueillir des manifestations internationales comme Athletissima, ont fait l'objet de trois préavis successifs.

Dans une volonté d'optimisation, la Municipalité a entrepris une revue du projet Métamorphose en termes urbanistiques et financiers. Une relocalisation des activités sportives par rapport au projet initial a abouti, notamment pour les activités du football, de l'athlétisme et de la piscine olympique. Afin d'informer le Conseil communal et obtenir son aval, la Municipalité a fait l'état de ses réflexions dès 2013. Ainsi, le 21 janvier 2014, le Conseil communal acceptait le préavis N° 2013/27¹ « 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 ».

En 2014, le préavis N° 2014/14² « Stade de la Tuilière - Demande de crédit pour la phase des études jusqu'aux appels d'offres », accepté par le Conseil communal le 7 octobre 2014, permette de débloquent les crédits de la phase d'étude du stade de la Tuilière. De même, le préavis N° 2014/41³ « Stade Pierre-de-Coubertin - Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et pour les études de projet d'ouvrage », accepté par le Conseil communal le 11 novembre 2014, a

¹ BCC provisoire - Séance N° 8 du 21 janvier 2014

² BCC provisoire - Séance N° 4 du 7 octobre 2014

³ BCC provisoire - Séance N° 6 du 11 novembre 2014

garanti le crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture et pour les études du projet d'ouvrage du stade de Coubertin.

Les études de faisabilité urbanistique et financières présentées dans le préavis N° 2013/27 ont permis de déterminer le meilleur choix quant à l'affectation et au positionnement des différents éléments sur le site de la Tuilière Sud. Ces choix ont été réalisés dans un esprit d'optimisation de l'utilisation des surfaces, de la mobilité et des charges d'investissements et d'exploitation. La proximité du stade avec un centre d'affaires permet en outre de rendre l'infrastructure sportive vivante en dehors des matches par l'utilisation possible des espaces VIP et permet ainsi de mieux le rentabiliser en termes de coût d'exploitation.

De plus, l'arrivée du métro m3 dans ce secteur s'accompagnera de la réalisation d'une interface de transport en commun. Cette présence d'un transport public performant à proximité du stade permet également de limiter l'utilisation de surface à bâtir pour la réalisation de stationnement automobile.

Au-delà de la vision très locale du site de la Tuilière, l'attractivité générale d'une ville dépend entre autres de la présence d'équipements culturels, sportifs, de loisirs ou d'espaces publics. Bien que ces équipements, en eux-mêmes, ne rapportent rien directement en termes financiers, ils contribuent à faire venir des entreprises, des emplois et des personnes physiques. L'absence de ces équipements se traduirait par une perte d'attractivité globale, donc une baisse des recettes fiscales. La composition d'un ensemble équilibré intégrant des logements, des emplois et des équipements "improductifs" en eux-mêmes permet de maintenir l'attractivité de Lausanne. Pour ce faire, il est nécessaire de garder une vue d'ensemble cohérente, ce que le projet Métamorphose permet.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : *Quelle est la surface en m² du site dit Tuilière-Sud et quelle est la répartition prévue de cette surface entre les différentes affectations fonctionnelles ?*

Le site de la Tuilière Sud a une taille d'environ 66'000 m². Sur cette surface, 30'000 m² sont dévolus à la réalisation d'un centre d'affaires et à la réalisation d'un espace public généreux et 20'000 m² sont réservés à l'implantation d'un stade⁴. Le centre d'affaires totalisera environ 50'000 m² de surface brute de plancher. Il faut également prendre en compte la réalisation d'une interface de transport dans ce secteur lors de l'arrivée du m3 sur le site.

Question 2 : *Quels étaient les éléments de base et la méthode de calcul de Pierre Imhof qui lui permettaient d'articuler le chiffre de CHF 40 millions dans les 24 heures ? Est-ce que le chiffre annoncé représente la valeur nominale ou la valeur actuelle des droits de superficie attendus ?*

Les bases de calculs sont celles développées dans une étude économique⁵. Cette étude a mis en évidence la possibilité de récupérer environ CHF 800.- par m² de surface brute de plancher. La constructibilité de 50'000 m² de surface brute de plancher ayant été démontrée par l'étude urbanistique du bureau KCAP⁶, il est ainsi possible d'attendre des rentrées pour CHF 40'000'000.-.

Question 3 : *Est-ce que la Municipalité confirme ce chiffre ? Sinon, quelle est son estimation des rentrées en droits de superficie à attendre de la construction du centre d'affaires ?*

⁴ Voir étude de faisabilité de KCAP <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/la-tuiliere.html>

⁵ Voir étude économique de Créateurs Immobiliers <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/la-tuiliere.html>

⁶ Idem 4

La Municipalité confirme qu'actuellement c'est le chiffre retenu pour les droits de superficie sur le site de la Tuilière.

Question 4 : *Est-ce qu'une extrapolation simple du mode de calcul de Pierre Imhof à l'ensemble de la surface du site Tuilière-Sud donne un ordre de grandeur correct des rentrées potentielles en droits de superficie ? Sinon, quel serait un meilleur mode de calcul à cet effet ?*

Une extrapolation à l'ensemble du site ne peut être appliquée arithmétiquement et serait contraire aux principes décrits dans le plan directeur localisé (PDL) des Plaines-du-Loup acceptés par le Conseil communal dans le préavis N° 2013/61⁷ le 20 mai 2014 qui préconise la diversité des activités et de l'espace. De plus cette proposition serait basée sur plusieurs hypothèses :

La première hypothèse serait un développement urbain dense et monofonctionnel, juxtaposé au centre de football, sans lien avec ce dernier et sans espaces libres permettant de créer une porte d'entrée généreuse vers les terrains du centre de football et d'athlétisme. Cette hypothèse est non souhaitable pour la qualité de vie du site et pour l'attractivité générale de la porte d'entrée nord de la ville.

La deuxième hypothèse serait que la totalité des surfaces offertes seraient occupées uniquement par des activités bureaux ce qui serait contraire à l'objectif du projet Métamorphose qui garantit des emplois mais également et surtout des logements.

Question 5 : *Est-ce que le chiffre de CHF 120 à 140 millions représente bien l'ordre de grandeur des rentrées en droits de superficie que l'on peut attendre d'une affectation à une nouvelle centralité compacte (CUS>4.0) comprenant un quartier d'affaires ? Sinon, quel serait un ordre de grandeur correct ?*

Le chiffre de CHF 120'000'000.- à CHF 140'000'000.- semble très largement surévalué ainsi d'ailleurs que l'objectif de densité mentionné (CUS > 4). Pour rappel le CUS moyen à l'échelle des Plaines-du-Loup est de 3.4, mais une fois déduit l'ensemble du domaine public ainsi que les parcs, placettes, etc.

Dans un contexte où le marché du bureau commence à se détendre (augmentation du taux de vacance) et alors que la programmation du site de la Tuilière ne doit pas faire concurrence au quartier des Plaines-du-Loup prévoyant 130'000 m² d'activités, il ne semble pas envisageable d'augmenter le centre d'affaires de la Tuilière pour rester suffisamment attractif pour intéresser des investisseurs, qui sont plus réticents aux risques dans ce secteur que sur du logement.

Question 6 : *A quel montant la Municipalité estime-t-elle les rentrées fiscales supplémentaires à attendre d'une telle affectation ?*

Pour ce qui relève de l'estimation des recettes fiscales potentielles générées par les activités implantées sur le site, il faut rappeler que l'impôt sur les sociétés est très fortement concentré. Sur les milliers de sociétés imposées à Lausanne à ce titre, environ une centaine représentent trois quarts sinon davantage du montant total d'impôt sur le bénéfice et le capital dû à la commune. Autrement dit, si l'on exclut ces sociétés d'envergure et de capacité fiscale exceptionnelle, la plupart des entreprises produit en moyenne un montant faible d'impôt. Cette situation est typique de l'imposition du bénéfice et n'est pas propre à Lausanne. Par conséquent, à défaut de pouvoir implanter sur le site une ou plusieurs sociétés capables de générer ces volumes exceptionnels d'impôt, événements très rares de l'ordre d'une société tous les cinq ans, tripler la surface offerte n'aurait en toute probabilité qu'un impact marginal sur les recettes fiscales de la commune, ceci encore plus si, comme indiqué ci-avant, une partie de ces surfaces supplémentaires devaient rester vides.

⁷ BCC provisoire - Séance N° 15 du 20 mai 2014

● ● ● ● ● ● ●

Question 7 : Enfin, quel est le coût d'opportunité de l'affectation d'une partie du terrain de Tuilière-Sud au nouveau stade de football ?

Comme précisé précédemment, le coût d'opportunité de la réalisation du stade sur ce terrain est difficile à estimer. Cependant il est certain qu'en l'absence du projet de stade de football l'affectation de cette zone ne pourrait avoir lieu qu'avec la fin de la période transitoire de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Il serait en outre nécessaire de trouver un ou des promoteurs souhaitant construire de telles surfaces. Le site perdrait aussi en attractivité en raison de l'absence de complémentarité offerte par le stade.

Question 8 : Est-ce que la Municipalité prévoit un déclassement de terrains dans des zones à bâtir à Lausanne pour compenser le classement du site Tuilière-Sud en zone à bâtir ? Si oui, lesquels ? Sinon, pourquoi pas ?

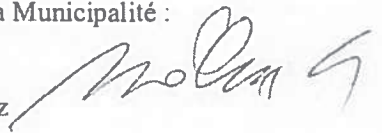
La Municipalité ne prévoit pas de compensation de terrain à bâtir. En effet, la présence du stade de football, indispensable pour garantir l'activité du club en ligue nationale, permet de rendre l'affectation du sol urgente et d'importance cantonale, critères permettant d'échapper à une compensation immédiate selon l'article 52a alinéa 2 lettre b de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur l'interpellateur.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 28 août 2015.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz



La secrétaire a.i. :
Sylvie Ecklin

