

La Tuilière Sud

Métamorphose, Ville de Lausanne

Structuration juridique et financière du projet

La Tuilière Sud

Métamorphose, Ville de Lausanne

1. Objectifs et enjeux

ENJEUX – POINTS CRITIQUES:

☐ Stade:

- ✓ Un stade polyvalent (événementiel) ne se justifie pas car la jauge de 13'000 places ne correspond pas à un besoin suffisant pour assurer un nombre d'événements significatif et une recette suffisante pour justifier les investissements. De plus, un tel stade polyvalent concurrencerait inutilement Malley dont la jauge est trop proche => **consensus pour un stade mono-usage de football exploité par le service des sports de la Ville.**
- ✓ Prévoir un dimensionnement suffisant de l'espace VIP, avec loges, espaces de restauration et espace « event center » dans l'enceinte du Stade. C'est la source principale de recettes du club résident, condition de survie du club en Swiss Super League.
 - Le secteur VIP est indispensable aux sponsors qui peuvent y valoriser leur image auprès de leur clientèle.
 - Chaque place VIP génère directement une recette de CHF 2'000 à CHF 3'000.- par an.
 - La compensation financière du secteur VIP est indispensable pour offrir des abonnements à prix modestes pour environ 10'000 places à disposition des supporters du club.
- ✓ Orienter les espaces de restauration et assurer l'accessibilité de l'event center depuis l'espace public d'interface de transports et depuis les immeubles du programme économique afin de faire vivre et rentabiliser ces espaces pour la clientèle business du centre d'affaires en dehors des matchs (seulement 25 matchs/an soit 7% de taux d'utilisation pour le sport). Ces espaces doivent être opérationnels dans toutes les phases du développement du site.

ENJEUX – POINTS CRITIQUES:

Programme annexe au Stade:

- ✓ Centre de sport-études avec hébergement, salles de cours et de réunions d'une surface de 1'400 m²: ce programme pourrait être adossé au Stade en raison de synergie forte avec les installations sportives et de faible compatibilité avec le centre d'affaires du programme économique. De plus temporalité de réalisation à la même échelle que le stade.
- ✓ Un scénario alternatif serait de louer des surfaces pour ce centre de sport-études dans le secteur de la Plaine du Loup.
- ✓ Service des sports de la Ville comprenant 800 m² de bureaux et salles de conférence: l'implantation de ces bureaux adossés au stade peut être une opportunité sans que ce soit une priorité fonctionnelle.
- ✓ La typologie des surfaces de bureaux de petits plateaux dans les Plaines du Loup paraît plus adéquate à ce type de besoin. L'engagement de louer de telles surfaces pourrait subsidiairement servir d'incitatif à un investisseur privé dans les Plaines du Loup en réduisant son risque locatif de bureaux.

ENJEUX – POINTS CRITIQUES:

- ❑ Espace public d'interface entre les éléments programmatiques et les moyens de transports :
 - ✓ Cet espace doit créer un lieu et un lien de vie entre Stade, immeubles d'activités économiques, secteur Tuilière Nord, nœud de transports publics et porte d'entrée vers Plaines du Loup.
 - ✓ Cet espace doit pouvoir fonctionner avec ou sans le terminal du Métro M3.
 - ✓ Cet espace pourrait également être approprié pour des grandes manifestations occasionnelles.

ENJEUX – POINTS CRITIQUES:

Programme économique d'activités:

- ✓ Les activités du secteur Plaines du Loup seront dédiées aux commerces et services de proximité et aux unités administratives de petite taille (offre centrée sur des plateaux de 100 à 300 m²).
- ✓ Pour être complémentaire, le programme de Tuilière Sud doit comprendre des surfaces commerciales spécialisées de plus grande taille et/ou des grandes surfaces administratives (1'500 m² par plateau) pour viser, selon le positionnement haut ou moyen de gamme, des quartiers généraux ou back office de grandes sociétés, avec une grande flexibilité de typologies selon les besoins du marché et leur évolution.
- ✓ Le grand commerce spécialisé nécessite une taille critique de 15'000m² de surfaces commerciales ou plus et est très dépendant des transports individuels motorisés ainsi que de la logistique de déchargement (quais). Il n'est pas judicieux de superposer un centre administratif sur une galette de commerce spécialisé (absence de synergie, nuisances, incompatibilité d'images).
- ✓ Un centre d'affaires, qu'il soit de type quartier d'affaires haut de gamme ou de type back office, doit avoir son autonomie d'accès et de fonctionnement vis-à-vis d'autres activités telles que centre commercial et hôtel. Il doit cependant disposer à proximité des services usuels (compatible avec leur intégration partielle dans le volume du stade)
- ✓ L'attractivité du centre d'affaires est essentiellement dépendante d'une liaison directe avec un temps d'accès très court et une haute fréquence de desserte de la gare principale. Sans le M3, la commercialisation d'un tel programme sera un échec car il y a suffisamment d'autres offres plus attractives sur le marché de l'agglomération lausannoise et les arbitrages se feront en défaveur de Tuilière Sud.

ENJEUX – POINTS CRITIQUES:

Parking :

- ✓ Les activités de commerce spécialisé et les matchs ont des horaires qui se chevauchent et ne permettent pas de mutualisation du parking.
- ✓ Les activités de bureaux et l'exploitation du Stade pour les matchs de Swiss Super League permettent au contraire une mutualisation optimale des places qui permet de faire porter le financement des places de parking par l'investisseur des bureaux.
- ✓ Le parking doit être implanté de manière à permettre un accès aisé tant aux immeubles de bureaux qui le financent qu'au stade qui l'utilise par mutualisation.
- ✓ La capacité de parking de 400 places minimum doit être disponible dès la mise en service du stade, soit par parking provisoire sur le site soit par maintien temporaire du parking du Vélodrome.

ENJEUX – POINTS CRITIQUES:

□ Temporalité et phasage du programme :

- ✓ Nécessité de mettre le Stade en service à l'horizon 2019 pour remplacer La Pontaise.
- ✓ Forte incertitude sur le délai de réalisation du métro M3 et sur le bouclage de son financement :
 - Décision des chambres fédérales dans 5 ans,
 - Décision cantonale en 2020 si le Canton finance les études à risque ou en 2022 en l'absence de prise de risque sur les études,
 - Le paiement anticipé de rente de superficie pour le programme économique de Tuilière Sud interviendrait au plus tôt 2 ans plus tard, soit 2022 à 2024 en l'absence de référendum dans les procédures.
- ✓ Impossibilité d'obtenir des offres attractives d'investisseurs pour lancer la réalisation du programme d'activités économiques (bureaux) tant que subsiste l'incertitude sur le métro M3.
- ✓ Nécessité de découpler la réalisation du Stade (2017) et la réalisation du programme d'activités économiques dépendant de la décision M3.
- ✓ Nécessité de découpler le financement du Stade (besoin immédiat) et le financement du programme d'activités économiques (après levée incertitude M3).
- ✓ Nécessité de créer un espace public d'interface efficient dans chaque phase du développement.

La Tuilière Sud

Métamorphose, Ville de Lausanne

2. Résultat des études préliminaires

RESULTATS DES ETUDES PRELIMINAIRES:

- Programme dont l'impact est admissible selon les études d'impact sur l'environnement du projet de PPA Tuilière Sud (mars 2013):
 - ✓ Un stade de football de 13'000 places assises
 - ✓ Des surfaces administratives et hôtelières de 40'000 m² au maximum
 - ✓ Des surfaces commerciales de 10'000 m² au maximum
 - ✓ Un centre sport-études de 1'400 m² au maximum
 - ✓ Une interface de transports publics pour bus et futur métro m³
 - ✓ Un parking de 600 places sans fonction P+R mais dont 200 places sont attribuées à des usagers longue durée

RESULTATS DES ETUDES PRELIMINAIRES:

- ❑ Résultats de l'étude de faisabilité d'implantation des éléments du programme par KCAP (septembre 2013):
 - ✓ Le stade de football de 13'000 places assises avec pelouse de dimensions standard de 105 x 68 m2 peut être implanté à Tuilière Sud (est du secteur) en respectant l'orientation Nord-Sud optimale pour les conditions de jeu.
 - ✓ Un programme de surfaces d'activités économiques de 40'000 à 45'000 m2 environ peut être implanté selon plusieurs variantes (parvis, plaza) en complément du stade, à l'Ouest du secteur Tuilière Sud.
 - ✓ Un dégagement suffisant est disponible pour un espace public majeur d'interface et de liaison de l'ordre de 16'000 m2.
 - ✓ Le parking de 600 places, nécessitant 18'000 m2 de surface de plancher, peut être implanté sur un ou deux niveaux de sous-sol, soit sous l'espace public, soit sous les immeubles du programme économique.

RESULTATS DES ETUDES PRELIMINAIRES:

❑ Résultats de l'étude de marché de Wüest & Partner de juillet 2013 :

- ✓ Wüest & Partner a envisagé trois scénarios (programme de base du projet de PPA, centre commercial d'enseignes spécialisées de 30'000 m2, centre d'affaires avec 3'000 m2 de commerces de proximité)
- ✓ Synthèse de l'analyse des avantages et inconvénients de chaque scénario:

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	PPA	Centre d'enseignes spécialisées	Business Center
Intégration au quartier Tuilière Nord	+/-	-	+/-
Trafic	+/-	-	+/-
Incidence foncière	-	+	+
Incidence fiscale	-	+/-	+
Concurrence	-	+/-	-
Représentativité	+/-	-	+
Synergies avec quartier des Plaines-du-Loup	+/-	+	+/-

Autres critères:

✓ Planning	-	+	-
✓ Mutualisation des parkings	+	-	+

La Tuilière Sud

Métamorphose, Ville de Lausanne

3. Principaux enjeux financiers

PRINCIPAUX ENJEUX FINANCIERS:

Besoins de financement des infrastructures publiques:

- ✓ Stade de football: 13'000 places assises dans un stade à l'anglaise à CHF 4'000.- la place TTC soit $13'000 \times 4'000 = \text{CHF } 52 \text{ millions TTC}$.
- ✓ Centre sport-études: 1'400 m² de surface brute de plancher hors sol soit environ 5'500 m³ SIA y compris locaux techniques sous-sol, à 700 CHF/m³ + 10% frais secondaires soit $5'500 \times 750 \times 1.1 = \text{CHF } 4.5 \text{ millions TTC}$.
- ✓ Bureaux du service des sports: 830 m² utile soit 1'000 m² de surface brute de plancher hors sol soit environ 3'900 m³ SIA y compris locaux techniques en sous-sol, à 600 CHF/m³ + 10 % frais secondaires, soit environ CHF 2,5 millions TTC.
- ✓ Espace public: 16'000 m² de surface publique à un prix moyen de 300 CHF/m², soit CH 5 millions TTC.

PRINCIPAUX ENJEUX FINANCIERS

Variante centre commercial spécialisé

- ✓ Capacité contributive du centre commercial d'enseignes spécialisées: 30'000 m² à CHF 800/m² soit CHF 24 millions TTC à l'horizon 2018 car peu dépendant du métro M3.
- ✓ Conditionné par parking dédié de 1'000 places faiblement mutualisées avec le Stade car chevauchement de plages horaires d'utilisation => problème de mobilité et d'acceptabilité environnementale (voir difficultés du stade de Saint Gall)
- ✓ Besoin de financement complémentaire du parking dédié au stade (400 places pour le Stade à CHF 40'000 TTC la place soit CHF 16 millions TTC)

PRINCIPAUX ENJEUX FINANCIERS:

Variante centre commercial spécialisé

Objet	Coût TTC (millions)
Stade clés en mains	52
Frais secondaires Stade	5
Equipements d'exploitation, divers et imprévus	5
Espaces publics	5
Parking définitif Stade 400 places	16
Total investissement public brut	83
Revenu DDP centre commercial	-24
Investissement public net	59
Option centre sports-études	4.5
Option bureaux service des sports	2.5

PRINCIPAUX ENJEUX FINANCIERS:

Variante centre d'affaires

- ✓ Centre d'affaires: 40'000 m² à CHF 800/m² soit CHF 32 millions TTC à l'horizon de temps indéfini car essentiellement dépendant du métro M3.
- ✓ Excellente mutualisation de parking: les 400 places de parking dédiées au stade sont financées par le centre d'affaire et mis gratuitement à disposition du stade pendant les matchs.
- ✓ Besoin de financement du parking provisoire de surface pour les besoins du Stade: 400 x CHF 6'000/place soit CHF 2.4 millions TTC. A noter que cette dépense est évitée en cas de maintien provisoire du parking du Vélodrome.

PRINCIPAUX ENJEUX FINANCIERS:

Variante centre d'affaires

Objet	Coût TTC (millions)
Stade clé en mains	52
Frais secondaires Stade	5
Equipements d'exploitation, divers et imprévus	5
Espaces publics	5
Total investissement public initial	67
Revenu différé DDP centre d'affaires	-32
Investissement public final net	35
Option parking provisoire stade	2.4
Option centre sports-études	4.5
Option bureaux service des sports	2.5

La Tuilière Sud

Métamorphose, Ville de Lausanne

4. Planning

PLANNING avec centre commercial spécialisé

Variante centre commercial spécialisé

	2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4								
Prestations																																																				
Stade et parking stade																																																				
choix procédure et crédit d'études	■																																																			
cahier des charges concours de projet	■																																																			
procédure d'appel d'offres	■																																																			
choix du projet	■																																																			
études projet définitif					■																																															
approbation des plans et enquête publique					■				■																																											
financement d'ouvrage									■				■																																							
construction									■				■																																							
Aménagement espace public																																																				
cahier des charges					■																																															
MEP ou attribution mandat étude					■																																															
études projet définitif					■																																															
approbation des plans et enquête publique					■				■																																											
financement d'ouvrage									■				■																																							
construction									■				■																																							
Centre commercial																																																				
révision étude impacts PPA	■																																																			
appel d'offres investisseurs centre commercial	■																																																			
attribution du marché	■																																																			
études de projet					■																																															
approbation plans et enquête publique					■				■																																											
signature DDP et libération financement					■				■																																											
construction									■				■																																							
ouverture 2ème bretelle autoroute au plus tard									■				■																																							

-83 millions



+24 millions



La Tuilière Sud

Métamorphose, Ville de Lausanne

5. Recommandations et synthèse des décisions attendues

Programme économique recommandé:

- ❑ Nous recommandons de choisir l'option de **centre d'affaires de 40'000 m²**, avec 3'000 m² de commerces de proximité, à développement différé après décision de réaliser le métro M3, pour les raisons suivantes:
 - ✓ L'investissement final net de la Ville est réduit (CHF 35 millions v/s CHF 59 millions pour le centre commercial spécialisé).
 - ✓ La décision de développer un centre d'affaires est réversible: en cas d'abandon du projet de métro M3, le terrain reste disponible pour une autre affectation.
 - ✓ L'alternative du centre commercial d'enseignes spécialisées est aléatoire car dépendante des résultats d'une étude complémentaire d'impact sur l'environnement en raison de sa forte dépendance au transport individuel motorisé.
 - ✓ Le centre d'affaires amène à terme des synergies positives avec l'exploitation du stade en matière d'espaces partagés (services de proximité, event centre, parking) tandis que le centre commercial d'enseignes spécialisées induit des synergies négatives en matière de pic de mobilité.

Processus recommandé:

- ✓ Concours de projet clef en mains (groupe concepteur + constructeur) pour le stade, sur base d'un cahier des charges fonctionnel et d'un budget plafond.
- ✓ Financement du stade par la Ville, jusqu'à levée de l'incertitude sur la réalisation du M3 permettant de débloquer le programme de centre d'affaires.
- ✓ Transfert du stade à la Ville pour exploitation par le service des Sports, après construction par le groupe concepteur-constructeur.
- ✓ Réalisation par la Ville de l'espace public en version provisoire avec les mandataires de Tuilière Nord ou à l'issue d'un mandat d'études parallèles.
- ✓ Concours d'investisseurs avec projet (groupe investisseur + concepteur + constructeur + exploitant) pour le programme d'activités économiques (centre d'affaires) dès levée de l'incertitude M3.

Décisions attendues:

A / Contenu du programme

✓ Capacité du stade: 13'000 places

✓ Intégration ou non du programme sport-études et service des sports

✓ Programme économique: centre d'affaires ou centre commercial spécialisé

✓ B / Type de procédure pour le stade



**MERCI
DE VOTRE
ATTENTION**