



Métamorphose - Stade de la Tuilière - construction d'un stade de football - demande de crédit complémentaire au préavis N° 2016/68

Préavis N ° 2026/64

Lausanne, le 24 septembre 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Issu d'un crédit d'investissement de CHF 76'628'000.- alloué par le Conseil communal le 7 mars 2017¹, le Stade de la Tuilière a été mis en service en novembre 2020. Stade de 12'000 places assises, dit « à l'anglaise », privilégiant la proximité entre les joueurs, les joueuses et le public, il permet la tenue des compétitions du plus haut niveau du championnat national de football, mais aussi celle des matches des ligues internationales ou l'accueil des équipes nationales tant masculines que féminines et juniors.

Dans la demande de crédit d'ouvrage, la Municipalité relevait que « *Vu l'ampleur du chantier, l'impact des conditions météorologiques et les incertitudes sur la nature du sol, le crédit d'ouvrage présente un certain nombre de risques financiers. Si tout ou partie desdits risques devraient survenir et que leur coût ne pouvait être absorbé par le crédit d'ouvrage, objet du présent préavis, leur prise en charge serait traitée par la voie ordinaire, à savoir la présentation à votre Conseil d'une demande de crédit complémentaire, sous la forme d'un préavis ad hoc.* »² et en décembre 2020, elle informait le Conseil communal que le bouclage des comptes liés à la réalisation du Stade de la Tuilière nécessiterait une demande de crédit complémentaire au vu des dépassements constatés³.

Dès lors, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement complémentaire de CHF 9'226'400.- destiné à régulariser et à boucler les comptes liés à la construction du Stade de la Tuilière

¹ Préavis N° 2016/68, du 1^{er} décembre 2016, « Métamorphose – Stade de la Tuilière – construction d'un stade de football – demande de crédit d'ouvrage. », Bulletin du Conseil communal (BCC) 2016-2017, tome IIa, pp. 398-447.

² Op. cit., chapitre 7.1. « Coût des travaux », pp. 416-417.

³ Communication au Conseil communal intitulée « Stade de la Tuilière – construction d'un stade de football de 12'000 places : annonce de demande de crédit complémentaire. », BCC 2020-2021, tome II, pp.17-21.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement complémentaire de CHF 9'226'400.- destiné à la régularisation et au bouclage des comptes liés à la réalisation du Stade de la Tuilière, en complément du préavis N° 2016/68 « Métamorphose – Stade de la Tuilière – construction d'un stade de football – demande de crédit d'ouvrage » de CHF 76'628'000.-, adopté par le Conseil communal le 7 mars 2017.

3. Le Stade de la Tuilière

Dans sa séance du 17 mars 2017, votre Conseil approuvait les conclusions du préavis N° 2016/68 et accordait un crédit d'ouvrage de CHF 76'628'000.- pour construction du Stade de la Tuilière. À relever que le montant net à disposition pour la réalisation effective du stade s'élevait à CHF 67'518'000.- (montant sollicité diminué des deux crédits d'étude). Les travaux débutés en 2017, se sont achevés en septembre 2020 et en novembre 2020 les premiers matches ont pu y être joués (en raison de la pandémie de COVID-19, l'inauguration publique a dû être reportée au 12 septembre 2021).

3.1 Le stade, du projet à la réalité

Annoncé dans le cadre du préavis N° 2013/27⁴, le concours d'architecture pour la construction d'un stade de football à la Tuilière a été organisé durant l'année 2014. 47 bureaux et équipes interdisciplinaires ont fait part de leur intérêt à concourir. Dix bureaux d'architectes ont été sélectionnés et ont présenté un projet. Le lauréat du concours a été désigné le 23 octobre 2014. Immédiatement après l'annonce du vainqueur, les études d'avant-projet ont été entreprises. Dans le courant de 2015, le projet, pour des raisons de respect de la cible financière, est redimensionné. La version définitive fait l'objet du préavis N° 2016/68 et les travaux débutent à l'été 2017.

En novembre 2017, le Football Club Lausanne-Sport (FC LS), futur club résidant des lieux, partie prenante dans la définition du projet et co-maître de l'ouvrage, change de propriétaire. Le nouveau propriétaire convaincu par le futur Stade de la Tuilière propose des modifications et des adaptations du projet initial. Après études et négociations, elles sont majoritairement prises en compte et une convention de répartition de ces coûts additionnels est signée entre les deux maîtres de l'ouvrage.

Le chantier, complexe de par sa nature et de par le site retenu, doit s'interrompre brusquement en mars 2020 en raison de la pandémie de COVID-19. Il peut reprendre, sous certaines conditions, en mai 2020. En septembre 2020, le chantier est achevé et le FC LS peut en prendre possession. Le premier match a lieu en novembre 2020.

Homologué au plus haut niveau UEFA/FIFA et conforme aux normes de sécurité exigées pour son utilisation, le Stade de la Tuilière doit néanmoins être complété au niveau sécuritaire, entraînant des travaux supplémentaires en 2022 et 2024. En effet, dès que les matches du championnat suisse de football ne se déroulent plus à huis clos, les fans adverses mettent à sac les sièges de la zone qui leur est dévolue.

Depuis, le Stade de la Tuilière sert de cadre au FC LS, mais aussi à de nombreuses reprises aux différentes équipes nationales suisses pour des rencontres internationales (la dernière en mars 2026, dans le cadre des matches de qualification pour la Coupe du monde féminine de football 2027). En juin 2025, le Stade de la Tuilière accueillait la cérémonie de clôture de la Fête Fédérale de Gymnastique.

3.2 Dépassements

Pour respecter la planification liée à Métamorphose, le crédit d'ouvrage a été demandé sur la base d'un devis général établi par les mandataires (avant retour des prix des soumissions). Calculé sur la base des métrés du projet auxquels des prix du marché pour des constructions similaires ont ensuite été appliqués, le devis général ne comprend pas de réserves, que ce soit dans les quantités ou les prix.

⁴ Préavis N° 2013/27, du 27 juin 2013, « Projet Métamorphose – rapport au Conseil communal sur l'évolution du projet Métamorphose et sur son évaluation financière (...) », BCC 2013-2014, tome II, pp. 36-147.

Néanmoins, un spécialiste en analyse de risque a été mandaté lors de l'établissement du devis général. Comme indiqué au chapitre 1, décision a été prise (et présentée dans le préavis N° 2016/68) qu'en cas de survenance des risques identifiés et si leur coût ne pouvait être absorbé par le crédit d'ouvrage, leur prise en charge serait traitée par la voie ordinaire, à savoir la présentation à votre Conseil d'une demande de crédit complémentaire, sous la forme d'un préavis ad hoc⁵.

Les risques identifiés par le spécialiste ont été les suivants :

- les prix unitaires de construction sont plus élevés que prévus (volatilité du marché de la construction) ;
- le devis estimatif est sous-évalué (possibilité d'erreurs dans les quantités, les prix unitaires) ;
- le rabattement de la nappe phréatique est impossible pour l'excavation ;
- la capacité portante du sol de fondation est moins bonne que prévu ;
- l'apparition d'instabilités locales dans le talus de fouille durant le chantier ;
- la possibilité de remontées d'eau se produisant dans la surface de jeu ;
- les conditions hydrogéologiques se révèlent moins bonnes que prévues ;
- la présence de déchets toxiques dans les sols.

Relevons qu'une assurance globale de chantier a été contractée pour la réalisation du Stade de la Tuilière.

En décembre 2020, la Municipalité présentait une communication informant votre Conseil de la situation financière du chantier du Stade de la Tuilière avec des dépassements connus pour un montant de CHF 4.7 millions et potentiels pour un montant de CHF 4.5 millions soit un total de CHF 9.2 millions. Dite communication présentait également des sources de compensations de ceux-ci pour CHF 8 millions.

3.2.1 Détail des dépassements

Au bouclage des comptes, les dépassements entre montants budgétés et nécessaires pour la réalisation du Stade de la Tuilière et son utilisation peuvent être regroupés en cinq « centres » ou « familles » de coûts, pour un montant total (arrondi) de CHF 9.22 millions :

- risques annoncés dans le préavis N° 2016/68 et avérés ;
- modifications du projet en cours de réalisation du stade ;
- COVID-19 ;
- litiges ;
- travaux complémentaires après délivrance du permis d'utilisation.

Risques annoncés dans le préavis N° 2016/68 et avérés, CHF 3.4 millions

- risques liés au terrain : présence de traces néolithiques, évacuation de terres pollués, nappe phréatique proche de la surface, nature du terrain nécessitant des travaux de terrassements plus importants ;
- risques liés au devis général : prix de la construction plus élevés que prévus, sous-estimation de la complexité du projet, sous-évaluation des devis estimatifs.

Modifications du projet en cours de réalisation du stade, CHF 4.2 millions

- nécessité technique d'installer trois sous-stations électriques (et leurs transformateurs) en lieu et place des deux initialement prévues ;
- modification de l'étanchéité de la toiture (membrane synthétique) ;
- plus-values sur les installations électriques (plus complexes que prévues) ;
- plus-values en lien avec la sécurité incendie ;
- ajout de garde-corps ;
- contrôles et sécurité du chantier.

COVID-19, CHF 0.3 million

- mise en place de mesures sanitaires sur le chantier.

⁵ Cf. note 2.

Litiges, CHF 0.93 million

- litige lié à un problème technique (anneau de précontrainte)⁶ ;
- litige lié à la fourniture des sièges (non-respect des normes feu suisses)⁷.

Travaux complémentaires après délivrance du permis d'utilisation, CHF 0.39 million

- renforcement des équipements (prévention du vandalisme) dans les secteurs prévus pour accueillir les supporters des équipes adverses ;
- modification des WC au standard UEFA ;
- renforcement et remise en place de sièges dans les secteurs prévus pour accueillir les supporters des équipes adverses.

3.2.2 Tableau récapitulatif

Libellé	Préavis 2016/68	Décompte final	Différence
1. Taux préparatoires	CHF 9'629'000.00	CHF 6'033'144.76	- CHF 3'595'855.24
CFC 10 Relevés, études géotechniques	CHF 102'000.00	CHF 102'983.30	CHF 983.30
CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain	CHF 1'234'000.00	CHF 0.00	- CHF 1'234'000.00
CFC 13 Installations de chantier en commun	CHF 823'000.00	CHF 0.00	- CHF 823'000.00
CFC 15 Adaptation réseau de conduites existant	CHF 4'223'000.00	CHF 5'889'453.74	CHF 1'666'453.74
CFC 16 Adaptations voies de circulation existantes	CHF 1'762'000.00	CHF 40'707.72	- CHF 1'721'292.28
CFC 17 Fondations spéciales	CHF 1'485'000.00	CHF 0.00	- CHF 1'485'000.00
2. Bâtiments	CHF 59'064'000.00	CHF 72'086'191.34	CHF 13'022'191.34
CFC 20 Excavation	CHF 1'280'000.00	CHF 8'877'333.80	CHF 7'597'333.80
CFC 21 Gros-œuvre 1	CHF 24'153'000.00	CHF 25'859'698.95	CHF 1'706'698.95
CFC 22 Gros-œuvre 2	CHF 3'435'000.00	CHF 4'511'128.75	CHF 1'076'128.75
CFC 23 Installations électriques	CHF 7'060'000.00	CHF 7'258'053.05	CHF 198'053.05
CFC 24 Chauffage, ventilation	CHF 2'715'000.00	CHF 2'442'285.30	- CHF 272'714.70
CFC 25 Installations sanitaires	CHF 2'441'000.00	CHF 2'757'661.15	CHF 316'661.15
CFC 26 Ascenseurs	CHF 281'000.00	CHF 237'684.60	- CHF 43'315.40
CFC 27 Aménagements intérieurs 1	CHF 2'940'000.00	CHF 3'025'911.15	CHF 85'911.15
CFC 28 Aménagements intérieurs 2	CHF 1'117'000.00	CHF 2'370'082.90	CHF 1'253'082.90
CFC 29 Honoraires	CHF 13'642'000.00	CHF 14'746'351.69	CHF 1'104'351.69
4. Aménagements extérieurs	CHF 2'640'000.00	CHF 1'940'495.90	- CHF 699'504.10
CFC 42 Jardins	CHF 2'640'000.00	CHF 1'940'495.90	- CHF 699'504.10
5. Frais secondaires	CHF 3'503'000.00	CHF 3'344'050.57	- CHF 159'009.43
CFC 51 Autorisations, taxes	CHF 302'000.00	CHF 1'678'759.00	CHF 1'376'759.00
CFC 52 Échantillons, maquettes, frais reproduction	CHF 871'000.00	CHF 798'451.94	- CHF 72'548.06
CFC 53 Assurances	CHF 87'000.00	CHF 190'993.33	CHF 103'993.33
CFC 55 Prestations maître d'ouvrage (MO)	CHF 0.00	CHF 113'525.70	CHF 113'525.70
CFC 56 Frais secondaires divers	CHF 243'000.00	CHF 562'320.60	CHF 319'320.60
CFC 58 Réserve divers et imprévus	CHF 2'000'000.00	CHF 0.00	- CHF 2'000'000.00
9. Ameublement et décoration	CHF 1'792'000.00	CHF 2'450'544.55	CHF 658'544.55
CFC 90 Meubles	CHF 1'489'000.00	CHF 2'206'408.90	CHF 717'408.90
CFC 92 Textiles	CHF 8'000.00	CHF 2'583.25	- CHF 5'416.75
CFC 98 Œuvres d'art	CHF 295'000.00	CHF 241'552.40	- CHF 53'447.60
TOTAL	CHF 76'628'000.00	CHF 85'854'427.12	CHF 9'226'367.12

⁶ Les aspects techniques de ce litige sont détaillés dans la communication de la Municipalité de décembre 2020 (cf. note 3).

⁷ Ibidem.

3.3 Financement des dépassements

Aujourd'hui, le montant total des dépassements pour la réalisation du Stade de la Tuilière s'élève à CHF 9.22 millions (montant arrondi). Ce montant est en très grande partie compensé grâce à :

- une subvention de CHF 5 millions allouée par le Canton de Vaud dans le cadre du soutien aux installations sportives d'importance régionale ;
- un montant de CHF 3 millions disponible sur le crédit d'ouvrage accordé dans le cadre du préavis N° 2015/39, du 28 mai 2015, « Métamorphose – création d'un centre de football et d'athlétisme – demande de crédit d'ouvrage »⁸, dont l'affectation à la compensation des dépassements présentés dans ce préavis a été approuvée par la Commission des finances dans sa séance du 5 novembre 2020 ;
- un montant de CHF 300'000.- perçu dans le cadre du règlement du litige portant sur l'anneau de précontrainte.

avec un solde restant à compenser de CHF 926'000.- (montant arrondi).

4. Impact sur le climat et le développement durable

Ce préavis n'a aucun impact sur le développement durable. Toutefois, le Stade de la Tuilière a été pensé et réalisé pour répondre à de nombreuses normes, en particulier Minergie. Le Petit Flon et son cordon boisé, objet d'importance régionale, a été totalement intégré dans le site. La protection des sols et celle des eaux ont fait l'objet d'études et ont été totalement intégrées dans les travaux. Les nuisances sonores et lumineuses ont été simulées et ont permis une adaptation tant du projet, que du chantier. Pour le détail des opérations menées en faveur du climat et du développement durable dans le cadre de la réalisation du Stade de la Tuilière, nous renvoyons à la lecture du chapitre 5.6 du préavis N° 2016/68.

5. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

6. Aspects financiers

6.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le crédit complémentaire brut nécessaire pour la régularisation des comptes et leur bouclage s'élève à CHF 9'226'400.-.

(en milliers de CHF)	2021	2025	2026	Total			
Dépenses d'investissements	0	0	9226	9226			
Recettes d'investissements	-5000	-300	0	-5300			
Total net	-5000	-300	9226	3926			

En déduisant les recettes d'investissement au dépassement initial, le solde net comptable de CHF 3.926 millions est ainsi partiellement compensé par l'affectation d'un montant de CHF 3 millions disponible sur le crédit d'ouvrage accordé dans le cadre du préavis N° 2015/39, du 28 mai 2015, « Métamorphose – création d'un centre de football et d'athlétisme – demande de crédit d'ouvrage », portant ainsi le dépassement net à CHF 926'000.-.

⁸ BCC 2015-2026, tome Ia, pp. 222-245.

6.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 1.5%, les intérêts théoriques développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 76'200.- par an, à compter de l'année 2026.

En prenant en compte une durée d'amortissement de 21 ans⁹, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 439'352.- par an, à compter de l'année 2026.

Il n'y a pas de charges d'exploitation ou de personnel supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts	76,2	76,2	76,2	76,2	76,2	76,2	457,2
Amortissements	439,4	439,4	439,4	439,4	439,4	439,4	2636,4
Total charges suppl.	515,6	515,6	515,6	515,6	515,6	515,6	3093,6
Diminution de charges							0
Revenus							0
Total net	515,6	515,6	515,6	515,6	515,6	515,6	3093,6

7. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026/64 de la Municipalité, du 24 septembre 2026 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire d'investissement du patrimoine administratif de CHF 9'226'400.- toutes taxes comprises pour la régularisation et le bouclage des comptes liés à la réalisation du Stade de la Tuilière, en complément du préavis N° 2016/68 « Métamorphose – Stade de la Tuilière – construction d'un stade de football – demande de crédit d'ouvrage » de CHF 76'628'000.-, adopté par le Conseil communal le 7 mars 2017 ;
2. prendre acte que le crédit complémentaire sollicité sous chiffre 1 est presque intégralement compensé par des recettes d'investissement de CHF 5'300'000.-, ainsi que par l'affectation d'un montant de CHF 3'000'000.- disponible sur le crédit d'ouvrage accordé dans le cadre du préavis N° 2015/39, du 28 mai 2015, « Métamorphose – création d'un centre de football et d'athlétisme – demande de crédit d'ouvrage », portant ainsi le dépassement net à CHF 926'000.-. Des mesures compensatoires supplémentaires sont actuellement à l'étude au sein de la Direction des sports et de la cohésion sociale ;
3. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1, par la rubrique 331 du Service des sports ;

⁹ La durée d'amortissement prévue et présentée dans le préavis N° 2016/68 était de 30 ans à compter de 2017, soit il y a neuf ans.

4. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser les intérêts y relatifs sur la rubrique 390 du Service des sports.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter