

Le Conseil communal se prononcera cette année sur Métamorphose

Rapport sur le projet

Modification du Plan général d'affectation et demandes de crédits pour le site de la Tuilière

Demandes de crédits pour des études aux Plaines-du-Loup et aux Prés-de-Vidy ainsi que pour la démarche participative

La Municipalité a adopté un préavis sur Métamorphose pour le Conseil communal

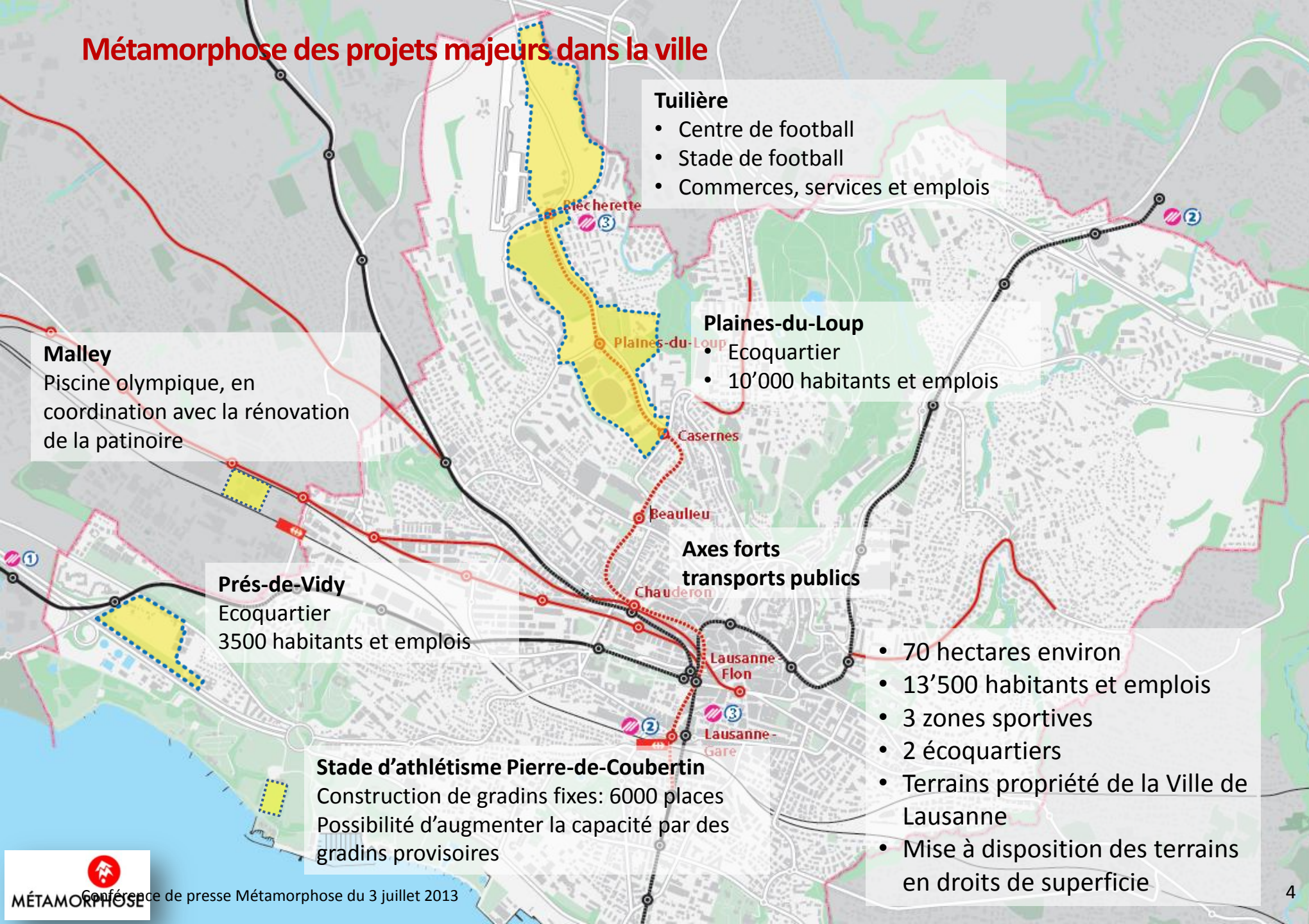
Le contenu du préavis

- Rapport sur l'évolution du projet et sur son évaluation financière (sujet présenté en conférence de presse le 26 mars 2013)
- Modification du Plan général d'affectation et demande de crédit d'étude pour le centre de football de la Tuilière (9 terrains, buvette, vestiaires, etc.)
- Demande de crédit pour l'organisation d'un concours sur la partie sud du site de la Tuilière (stade de football et programme d'activités)
- Demande de crédit pour le déplacement de la route de Romanel
- Demande de crédit pour divers études aux Plaines-du-Loup et aux Prés-de-Vidy, ainsi que pour la poursuite de la démarche participative

Pour rappel (sujet présenté en
conférence de presse le 26 mars 2013)

Rapport au Conseil communal sur l'évolution du projet et sur son évaluation financière

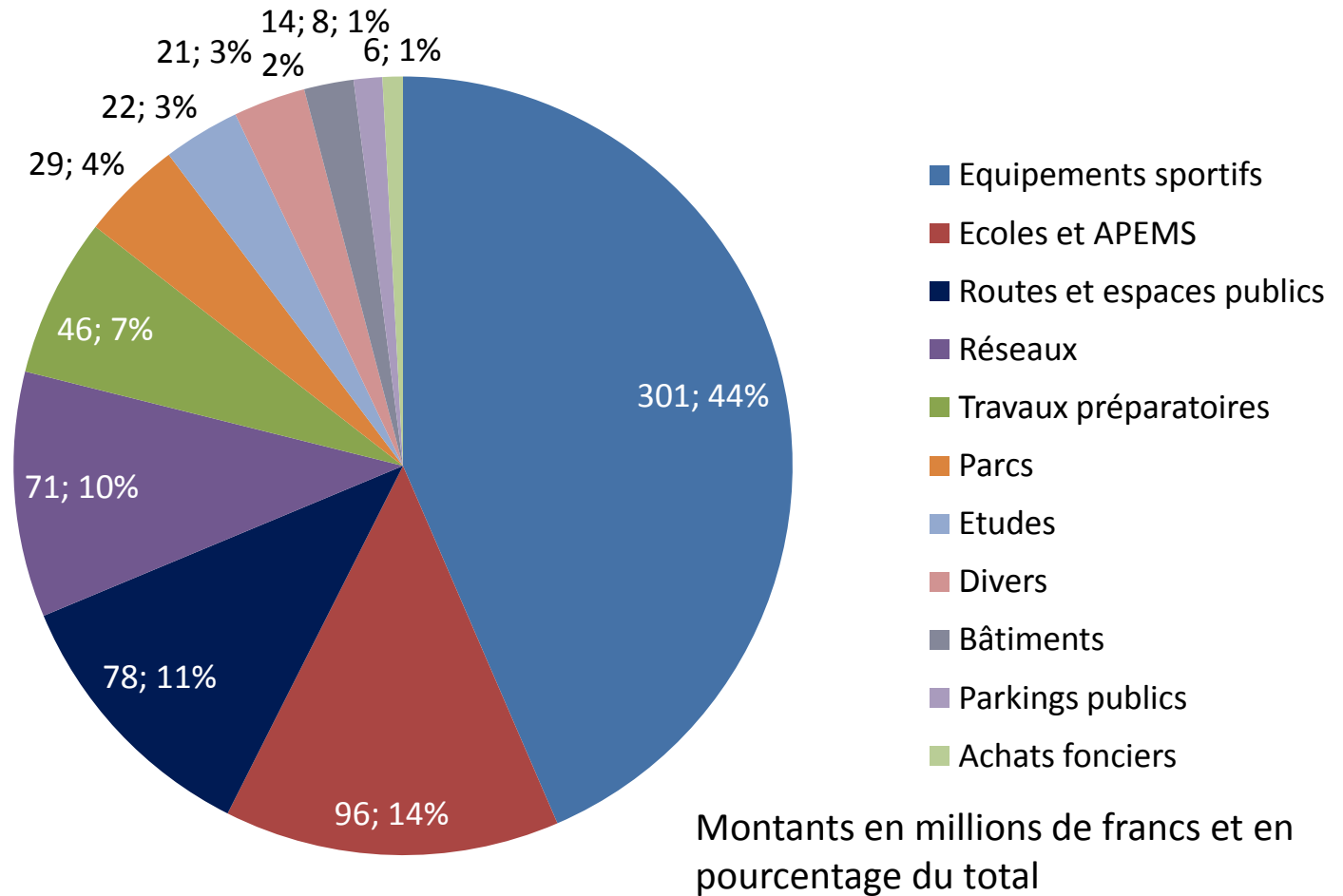
Métamorphose des projets majeurs dans la ville



Métamorphose, un programme diversifié

L'ensemble du programme Métamorphose représente **692 millions de francs bruts (hors recettes)** d'équipements publics.

Le solde à financer à ce jour, en tenant compte des recettes prévues et des dépenses déjà effectuées est de **600 millions de francs nets**.



Métamorphose, un programme financièrement optimisé

Financement du programme Métamorphose	
Total des équipements publics Métamorphose	692 mios
Sommes déjà dépensées (études, travaux préparatoires, achats de terrains)	- 20 mios
Recettes (subventions, participations de tiers, taxes)	- 72 mios
Financement par une société à constituer (piscine et aménagements)	- 90 mios
Financement par le budget d'investissement de la Ville, brut	510 mios
Recettes sous forme de rentes uniques, réaffectées au projet	- 210 mios
Financement par le budget d'investissement de la Ville, net, jusqu'en 2026 environ	300 mios

Préavis 2013/27

Le déplacement de la route de Romanel et la modification du Plan général d'affectation à la Tuilière

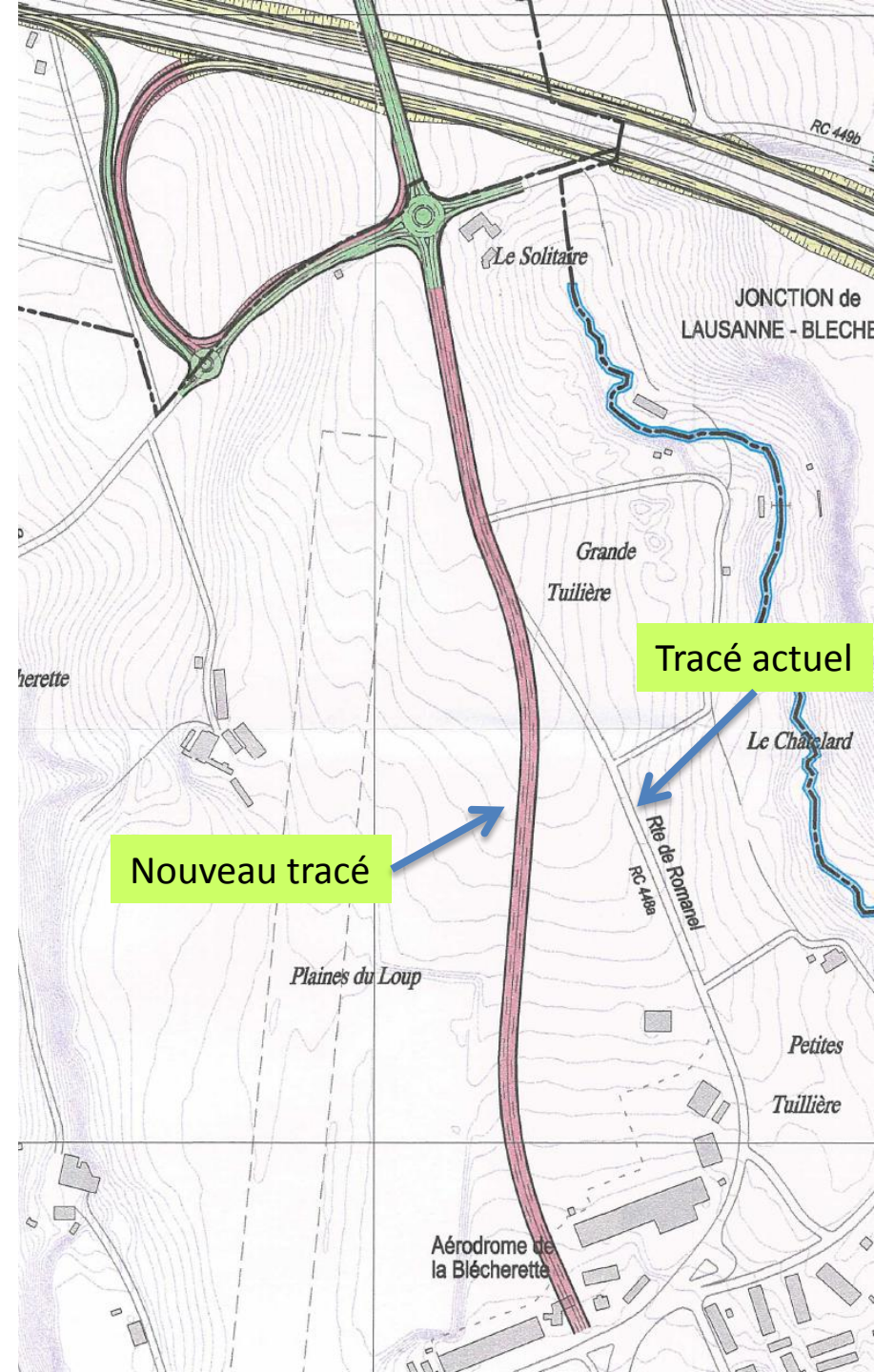
Le déplacement de la route de Romanel

Le déplacement de la route de Romanel est nécessaire

- en vue de l'éclatement de la jonction autoroutière de la Blécherette
- pour dégager les surfaces nécessaires à la valorisation du site de la Tuilière

C'est l'Etat qui est maître d'ouvrage de ce chantier, auquel la Ville participe par une contribution forfaitaire de 1.5 million de francs

4.4 millions sont également demandés pour l'aménagement du carrefour de la Blécherette ainsi que les réseaux souterrains

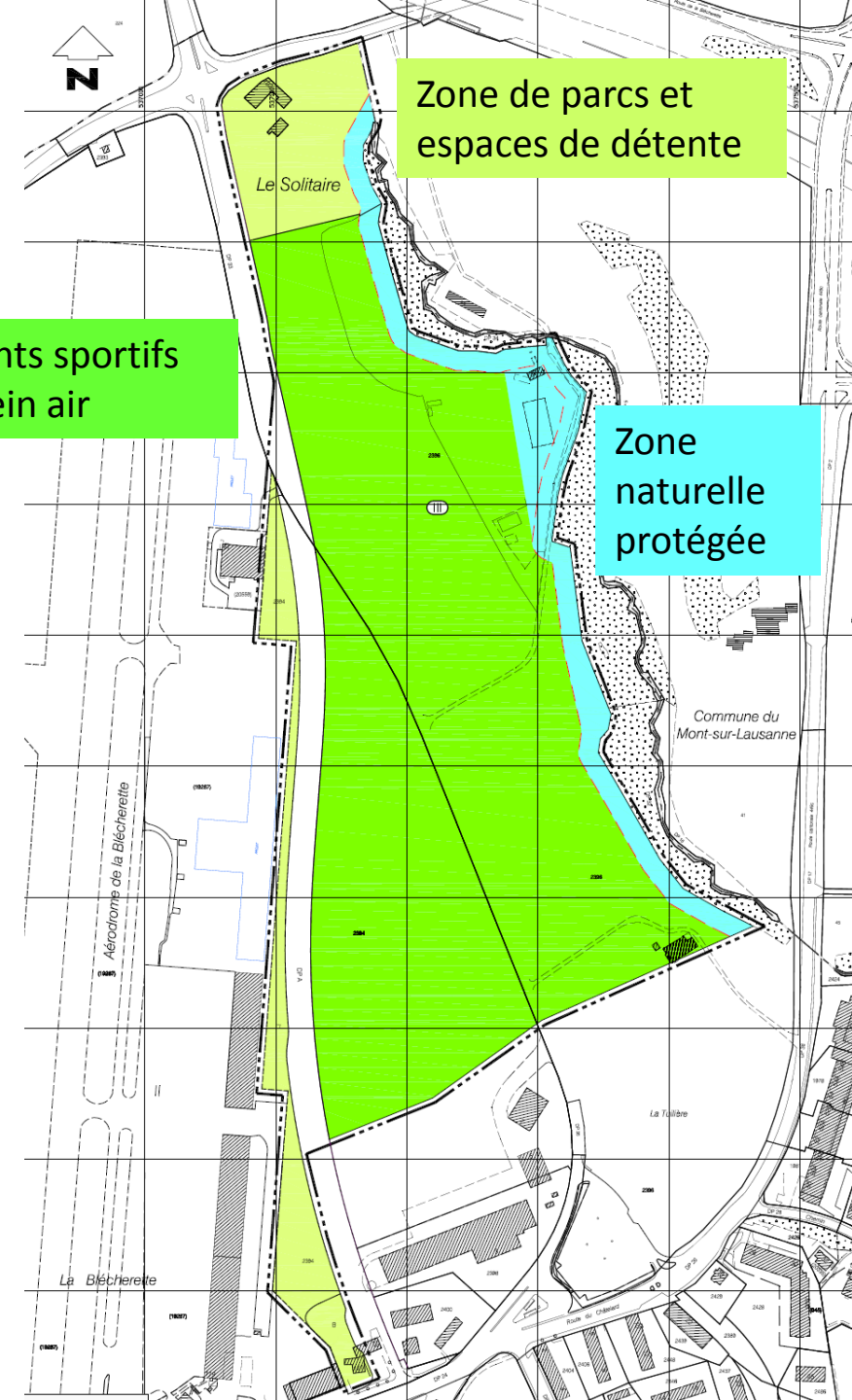


La modification du Plan général d'affectation à la Tuilière

Le site est actuellement non
constructible

La modification du Plan général
d'affectation a été mise à l'enquête
publique en janvier 2013, en même
temps que la route de Romanel

Cette modification doit maintenant être
adoptée par le Conseil communal pour
pouvoir construire le centre de football

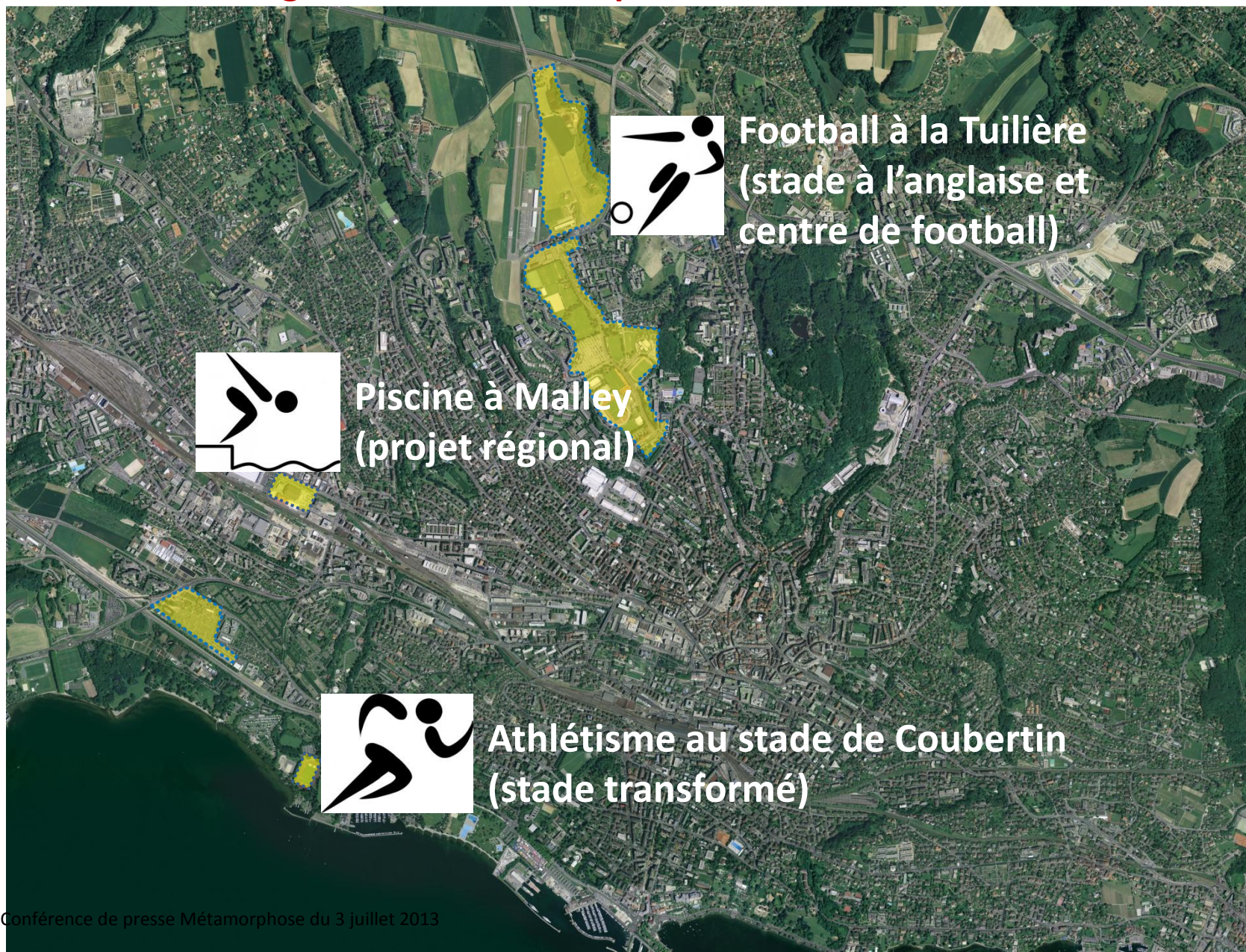


Préavis 2013/27

Football et activités à la Tuilière

Pour rappel

La localisation des grandes installations sportives



9 terrains de football, une buvette, des vestiaires et une piste d'athlétisme d'entraînement

Le projet est issu du concours de février 2011 gagné par le bureau lausannois Mann et Capua Mann

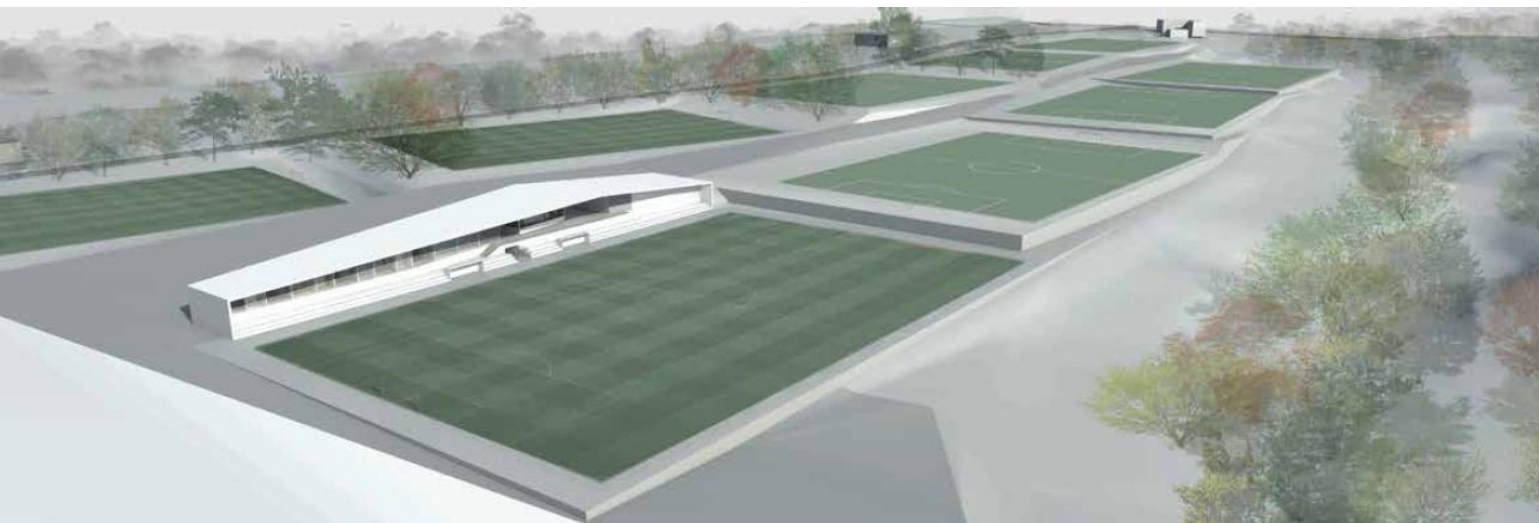
Il a été approfondi et complété

Le crédit d'étude demandé doit permettre de porter le projet jusqu'au stade de la demande de crédit d'ouvrage (mise à l'enquête et 60% de soumissions rentrées)

Ces nouveaux terrains remplaceront ceux situés sur le site des Plaines-du-Loup, où doit se construire l'écoquartier



Les terrains seront principalement utilisés par les FC ES Malley, Concordia et Racing-Club de Lausanne

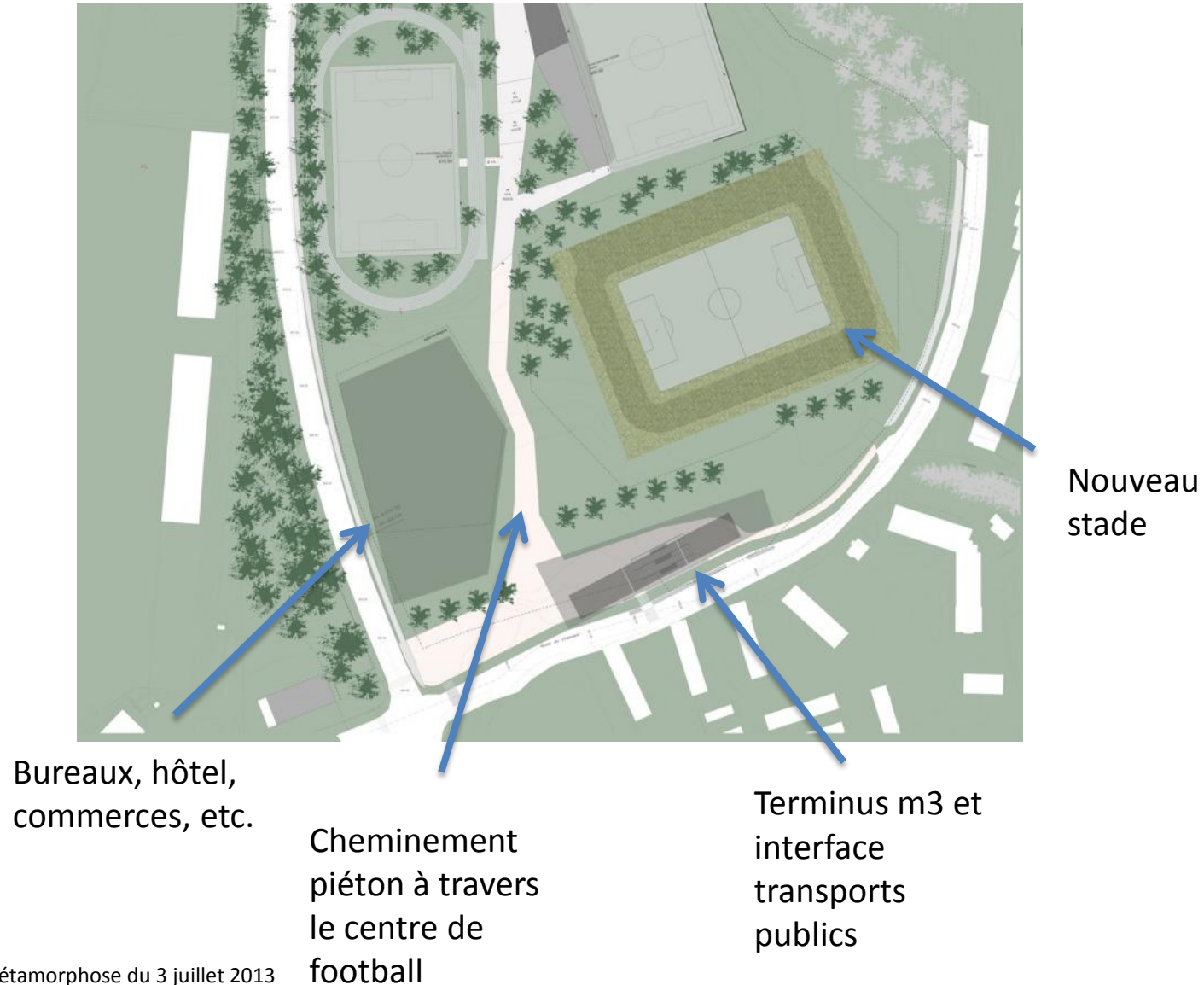


1100 footballeurs,
dont 850 juniors,
utiliseront
quotidiennement
ces 9 terrains

Un des terrains sera
entouré d'une piste
d'athlétisme
d'entraînement, en
remplacement de
celle de la Pontaise



Un stade de football « à l'anglaise » et un programme d'activités sur la partie sud du site de la Tuilière



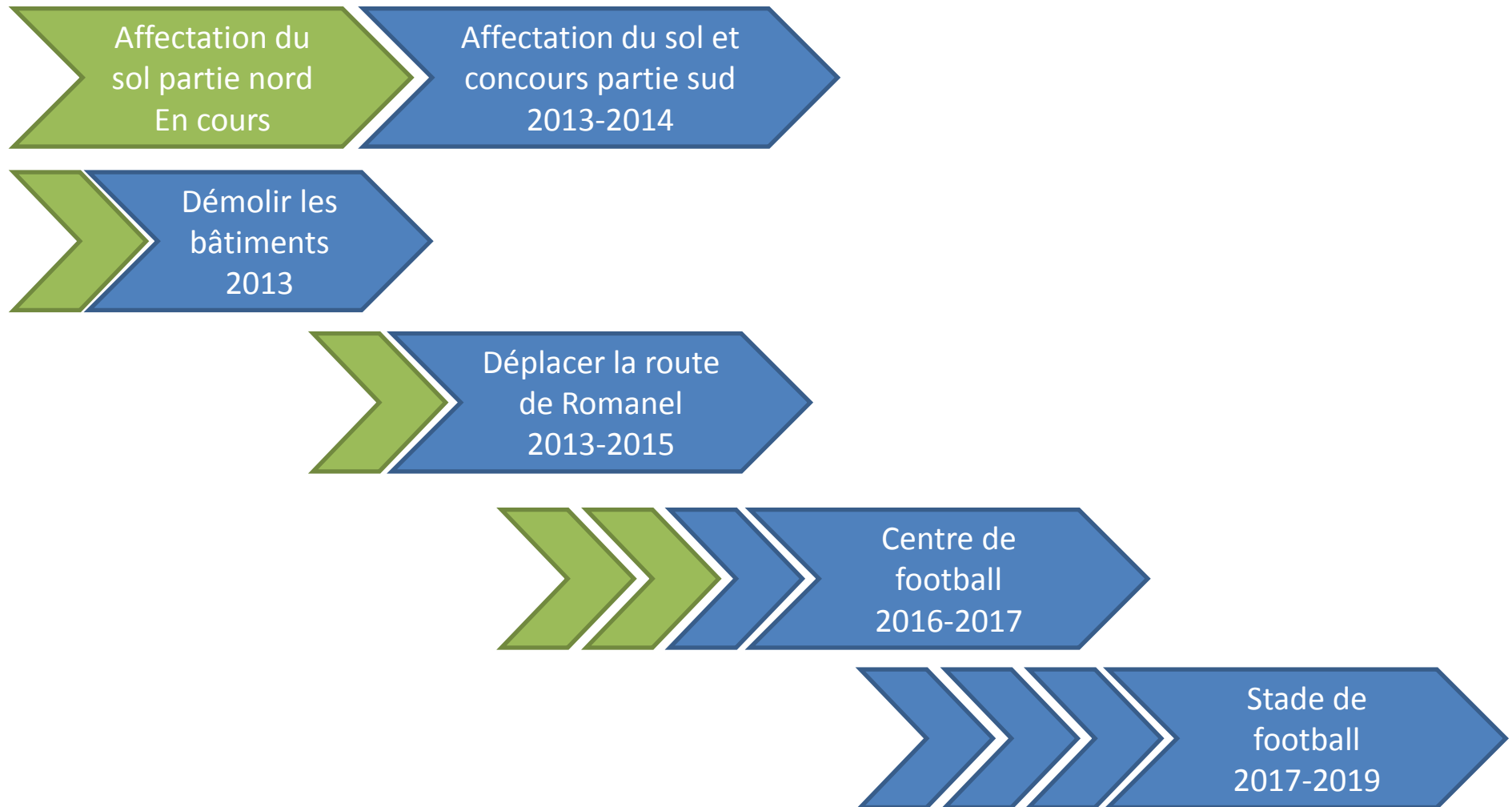
Un concours sera lancé début 2014 pour la partie sud du site de la Tuilière

Un montant de 1 million de francs est demandé pour les études urbanistiques et l'organisation d'un concours sur la partie sud du site de la Tuilière

Ce concours concernera le stade de football et le programme d'activités

Le programme d'activités permettra l'encaissement d'environ 30 millions de francs de rentes uniques pour les droits de superficie accordés aux investisseurs

La construction du stade se fera soit par la Ville, soit par un investisseur privé, en fonction du degré d'imbrication des programmes privés et publics



Préavis 2013/27

Concours d'urbanisme et partenariat public-privé aux Prés-de-Vidy

Un projet estimé à environ 575 millions d'investissements privés, de qualité répondant à des objectifs précis en terme d'écologie-durabilité, de mixité sociale et fonctionnelle

Eviter la spéculation immobilière

Obtenir des valeurs de terrain prédéterminées (objectif: 130 à 140 millions de francs de rentes uniques pour les droits de superficie)

Maîtrise du développement du projet par la Ville

Favoriser une mixité d'investisseurs bien implantés dans la région

Retour d'environ 45 millions à la Ville sur la marge de développement réalisée sur les activités, logements en marché libre ou PPE

Création d'une société de développement par la Ville, en partenariat avec les investisseurs finaux

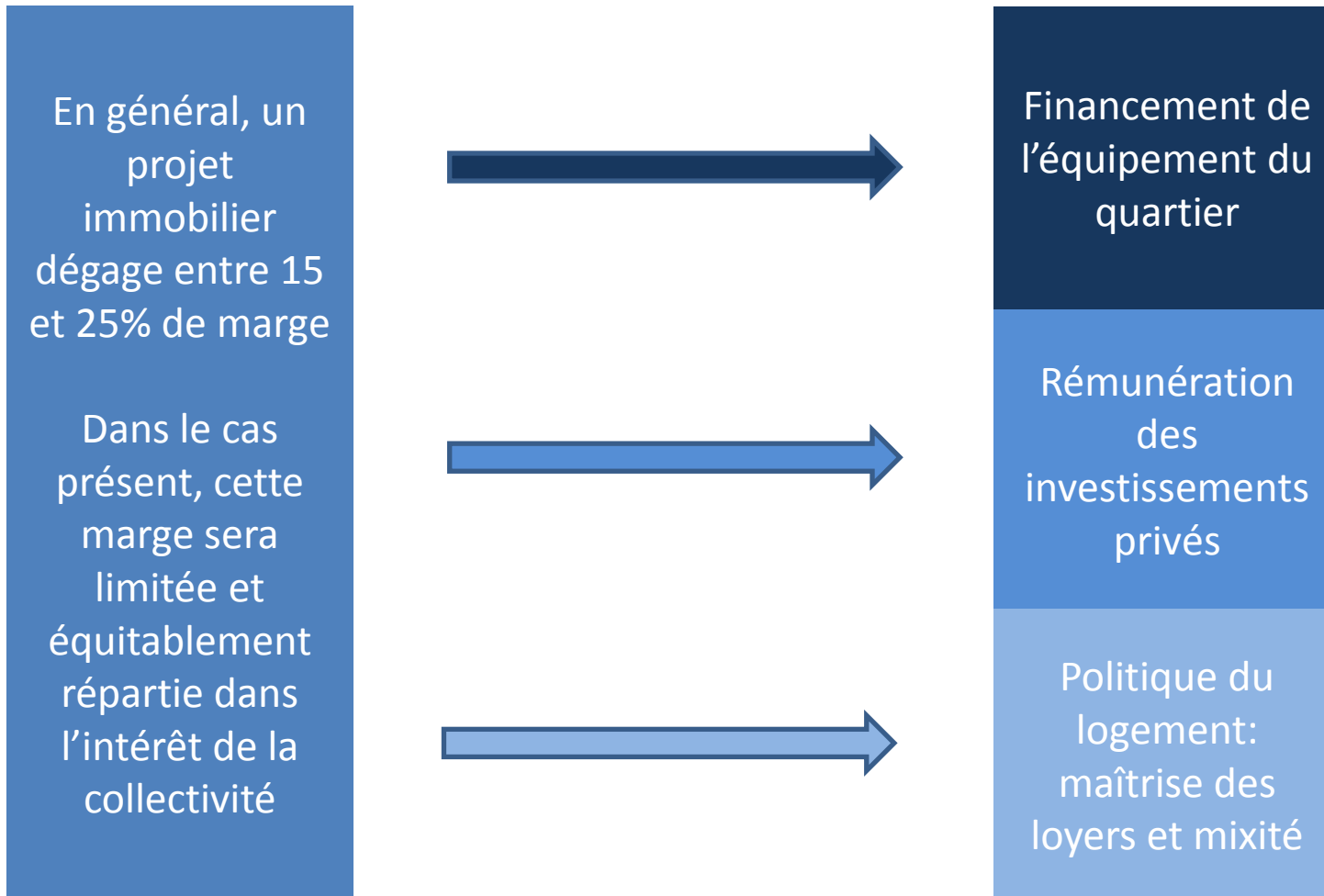
Cette société développe l'ensemble du projet, jusqu'au stade des permis de construire

Les lots sont ensuite attribués par appel d'offres à des investisseurs

Ce modèle permet une maîtrise des projets (qualité, mixité, loyers, etc.) grâce à un développement en collaboration entre la Ville et les investisseurs privés

Il permet également de valoriser le sol et de capter une part importante de la marge de développement des projets

Un crédit de 1 million de francs est demandé pour les études et le lancement d'un concours d'urbanisme



Une mixité d'investisseurs actifs dans la région pour garantir la mixité sociale et fonctionnelle du projet

Caisses de pension paritaires vaudoise

Investisseurs privés

Sociétés privées d'utilité publique (SUP)

Sociétés immobilières publiques (SILL, FLCL)

Ville de Lausanne

Société de
développement

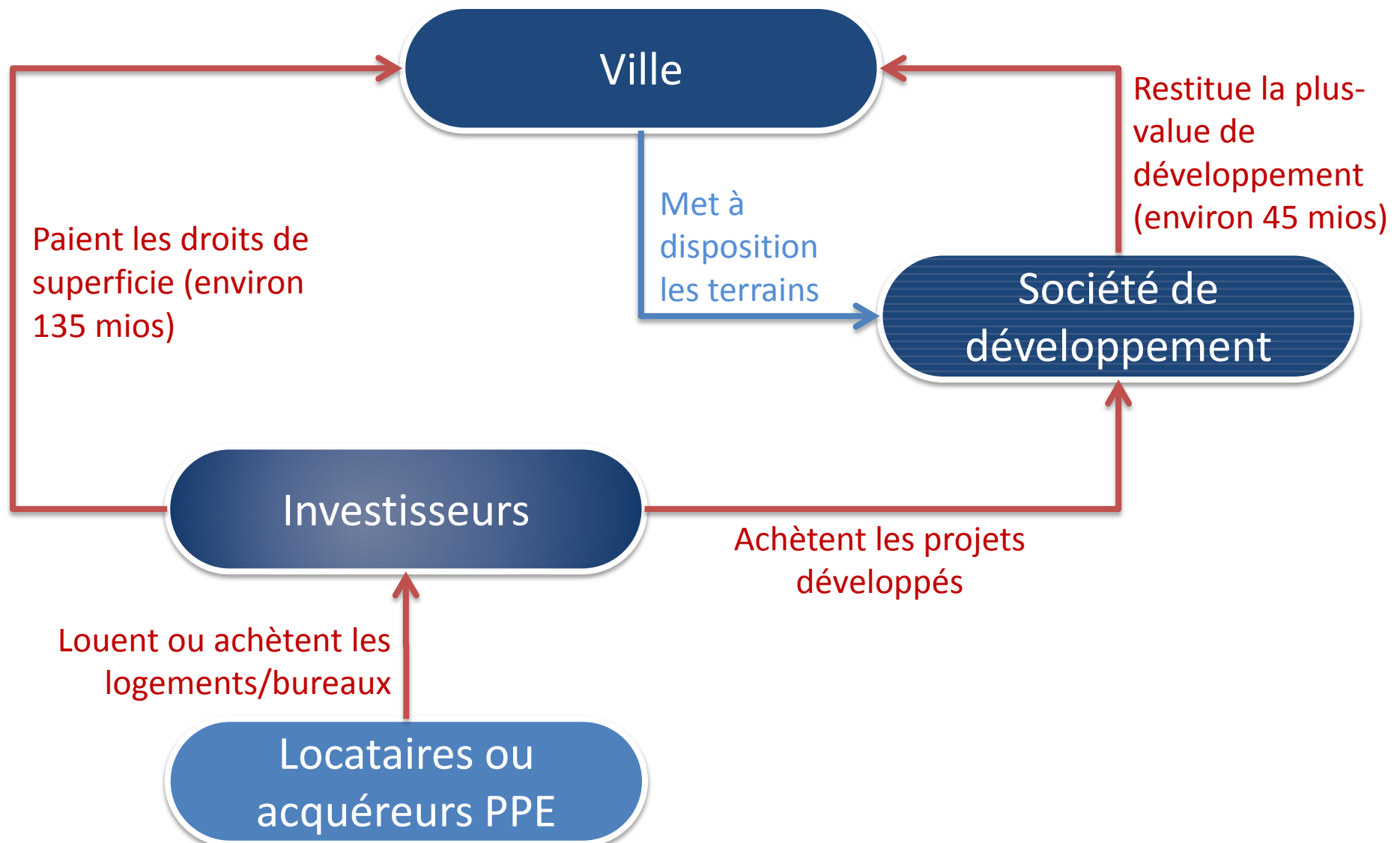
Investisseurs présents
dans la société de
développement

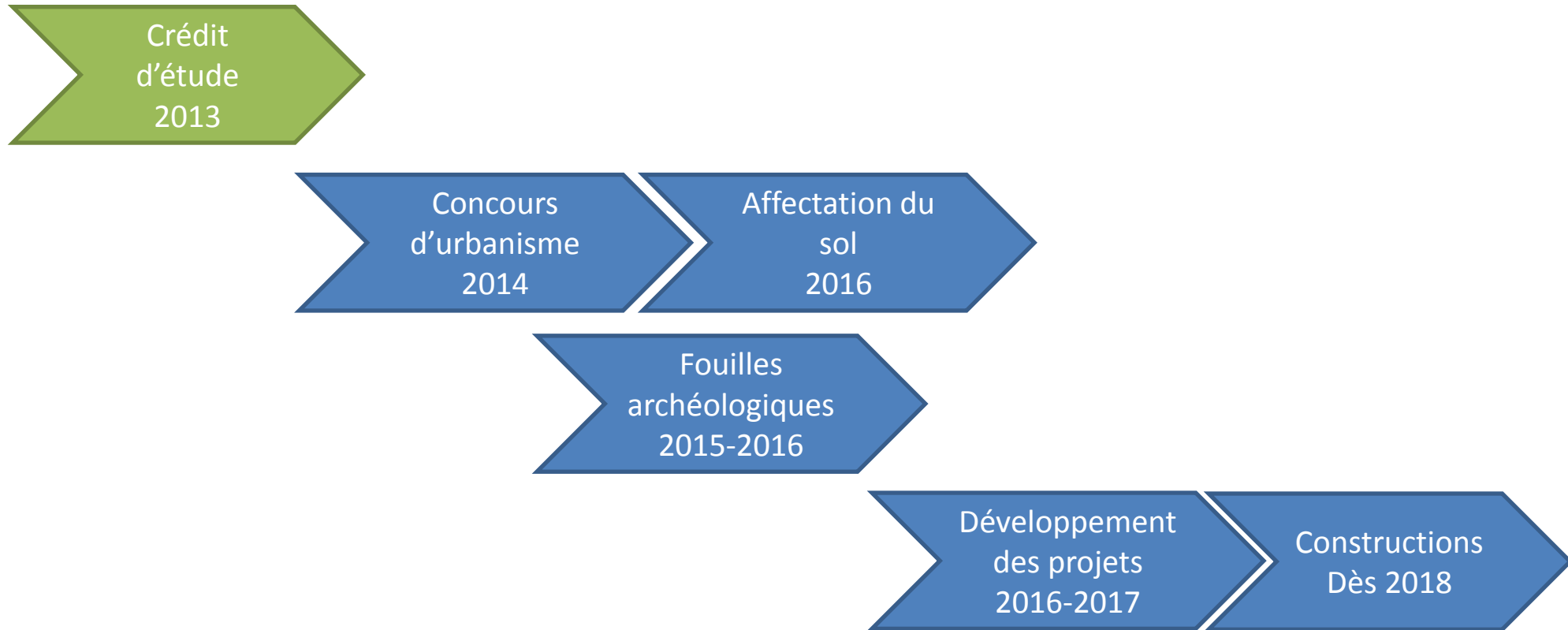
Créée par la Ville
Constituée d'une
dizaine investisseurs
finaux qui recevront
des lots à réaliser

Propriétaire des
terrains, elle les
viabilise et construit
les équipements
publics

Développe les projets
jusqu'au permis de
construire (avec
sécurisation des coûts,
états locatifs et plans
financiers)

Construisent et
exploitent les objets
développés par la
société de
développement





Premières livraisons en 2020

Préavis 2013/27

Diverses études et poursuite de la démarche participative

Objet	Explication	Montant demandé
Travaux sur l'avenue du Vélodrome	Cette avenue, qui sera l'une des deux artères traversant l'écoquartier et sera située au droit de l'arrêt m3 Plaines-du-Loup, devra être entièrement réaménagée.	215'000
Travaux sur l'avenue des Bossons	Cette avenue, située en bordure de l'écoquartier, devra également être réaménagée	228'000
Dessertes internes à l'écoquartier des Plaines-du-Loup	Diverses dessertes internes doivent être prévues; le montant demandé correspond aux études pour celles qui devront être réalisées lors de la première étape	213'000
Premier plan partiel d'affectation des Plaines-du-Loup	Les Plaines-du-Loup feront l'objet de 4 plans partiels d'affectation; le montant demandé correspond à l'établissement du premier de ces plans, qui couvre la partie allant de l'avenue du Vélodrome à la parcelle (non comprise) du Service des autos.	360'000

Objet	Explication	Montant demandé
Démarche participative	L'organisation de deux événements annuels d'envergure pour la démarche participative ainsi que la tenue à jour de matériel de communication justifient le montant demandé	400'000
Etudes générales	Diverses études générales seront nécessaires, par exemple pour l'organisation des réseaux, des circulations, des espaces publics, des aspects environnementaux, analyses de sol, phasage de chantiers, etc.	200'000

Préavis 2013/27

Résumé des demandes de crédits

Objet	Montant en milliers de CHF
Demande de crédit pour la participation communale au déplacement de la route de Romanel, l'aménagement provisoire du carrefour de la Blécherette et pour les travaux de construction des nouveaux réseaux souterrains	5'900
Demande de crédit d'étude pour le centre de football de la Tuilière	2'450
Demande de crédit pour l'organisation d'un concours sur la partie sud du site de la Tuilière	1'000
Demande de crédits d'études pour 7 objets Métamorphose	2'616
Total	11'966

Merci de votre attention

www.lausanne.ch/metamorphose
metamorphose@lausanne.ch

