



Conseil communal de Lausanne

Interpellation

Titre

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 ?

Texte déposé

1. 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 du terrain.

2. 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 droits 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 en 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 en 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 devaient 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.

3. 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 de 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 élevé 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 la 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.

4. 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 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.

5. 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.

Nous posons donc aujourd'hui les questions suivantes à la Municipalité :

- 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 ?
- 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 ?
- 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'affaire ?
- 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 ?
- 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 ?
- 6) Á quel montant la Municipalité estime-t-elle les rentrées fiscales supplémentaires à attendre d'une telle affectation ?
- 7) Enfin, quel est le coût d'opportunité de l'affectation d'une partie du terrain de Tuilière-Sud au nouveau stade de football ?
- 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 ?

Commentaires

Conclusions Souhaite développer - Oui

Lausanne, 13 avril 2015



Philipp Stauber,
conseiller communal