

DEUX STADES ET DEUX ÉCOQUARTIERS POUR LAUSANNE

CONFÉRENCE DE PRESSE DU 27 MARS 2013
DE LA MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE

POURQUOI UNE REVUE DE PROJET ?

LES RAISONS DE LA REVUE DE PROJET

L'ensemble des équipements sportifs et publics compris dans le projet Métamorphose dépassaient les capacités de financement de la Ville, même en tenant compte de participations d'investisseurs privés

Des opportunités d'optimisation sont apparues en cours de développement du projet

LES OBJECTIFS DE LA REVUE DE PROJET

Diminuer les coûts globaux et ceux des équipements sportifs en revoyant leur dimensionnement et leur localisation

Utiliser au mieux les installations existantes

Augmenter les recettes foncières et fiscales du projet

Limiter la charge à financer par le budget d'investissement de la Ville

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

LE STADE DE FOOTBALL,
LE STADE D'ATHLÉTISME
ET LA PISCINE ONT ÉTÉ
RELOCALISÉS



Piscine à Malley
(projet régional)



Football à la Tuilière
(stade à l'anglaise)

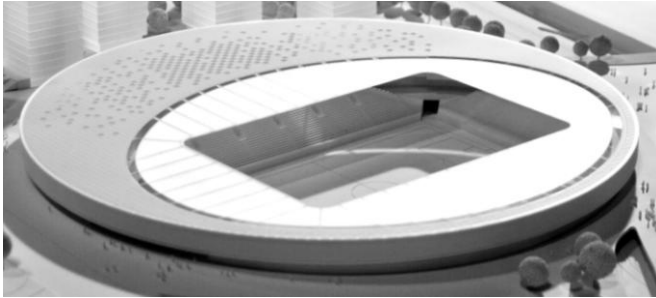


Athlétisme au stade de Coubertin
(stade transformé)

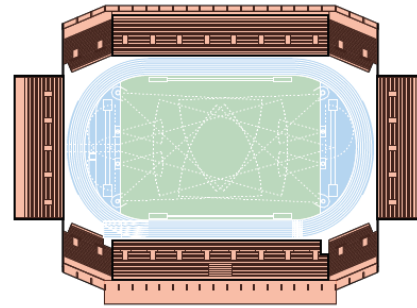
LA RELOCALISATION DES GRANDES
INSTALLATIONS SPORTIVES

FOOTBALL

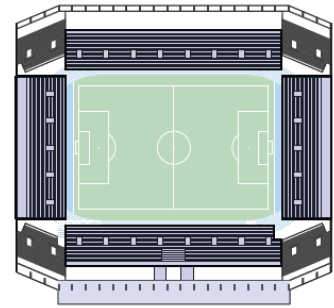
LES DIFFÉRENTES ÉTUDES



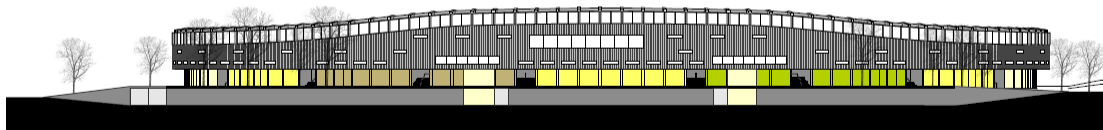
Stade à l'anglaise aux Prés-de-Vidy ou à la Tuilière – 85 millions



Stade mixte football/athlétisme simple – 114 millions
avec gradins mobiles – 192 millions



01_élévation NORD



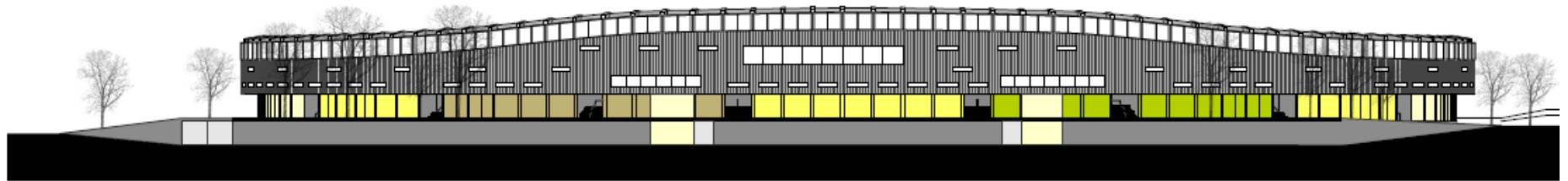
02_élévation SUD

Transformation du Stade olympique de la Pontaise – 80 millions

Tous les coûts sont
calculés avec une
marge de risque de
20%

FOOTBALL – LES VARIANTES NON RETENUES

TRANSFORMATION DU STADE DE LA PONTAISE



Etude des bureaux Mann & Capua Mann, architectes, et Willi, ingénieurs

02_élévation - coupe SUD

Projet ingénieux permettant de respecter l'ensemble des normes actuelles, notamment en inversant les tribunes afin de disposer d'une tribune principale côté sud (exigences pour la télévision). Projet cependant trop coûteux pour le maintien d'une structure en béton vieille de plus de 60 ans (environ 80 millions de francs, soit le coût d'un stade neuf). De plus, ce scénario maintiendrait un stade mixte, ce qui ne correspond pas aux attentes du football. Le stade serait en outre indisponible pendant 2 à 3 ans.

FOOTBALL – LES VARIANTES NON RETENUES

NOUVEAU STADE MIXTE À LA TUILIÈRE



Un exemple de stade mixte: le Letzigrund, à Zurich. Il deviendra un stade dédié uniquement à l'athlétisme une fois le nouveau stade du Hardturm construit

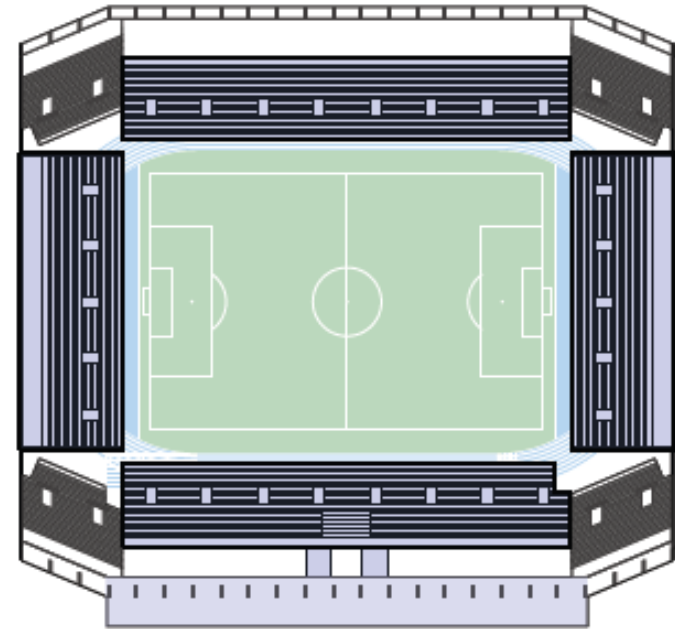
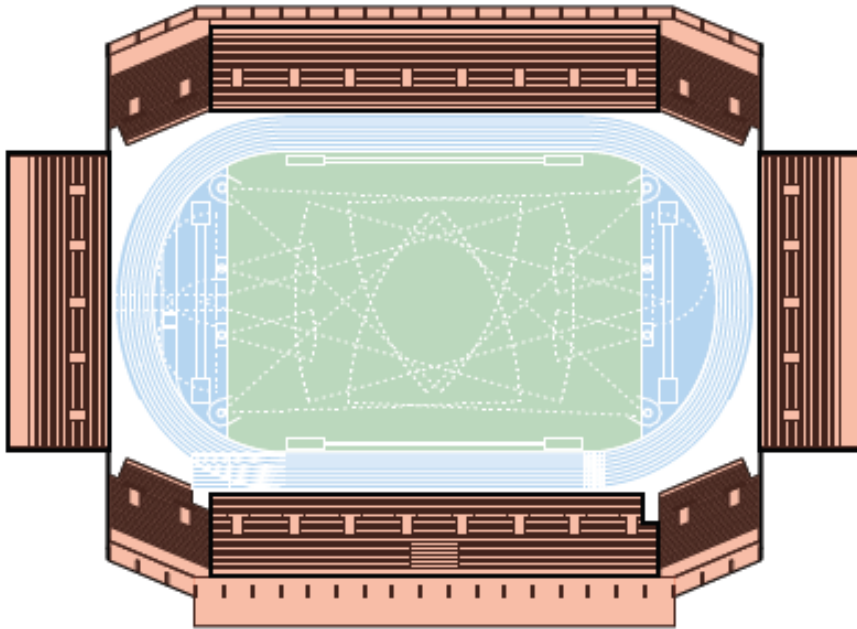
Chiffrage sans développement d'un projet précis (environ 114 millions de francs)

Projet financièrement intéressant, car moins coûteux que deux stades, mais peu de gains par rapport à la combinaison stade à l'anglaise et transformation du stade de Coubertin.

Ne correspond cependant ni aux standards actuels (aucun stade récent en Suisse de ce type) ni aux attentes du football.

FOOTBALL – LES VARIANTES NON RETENUES

STADE MIXTE À TRIBUNES MOBILES

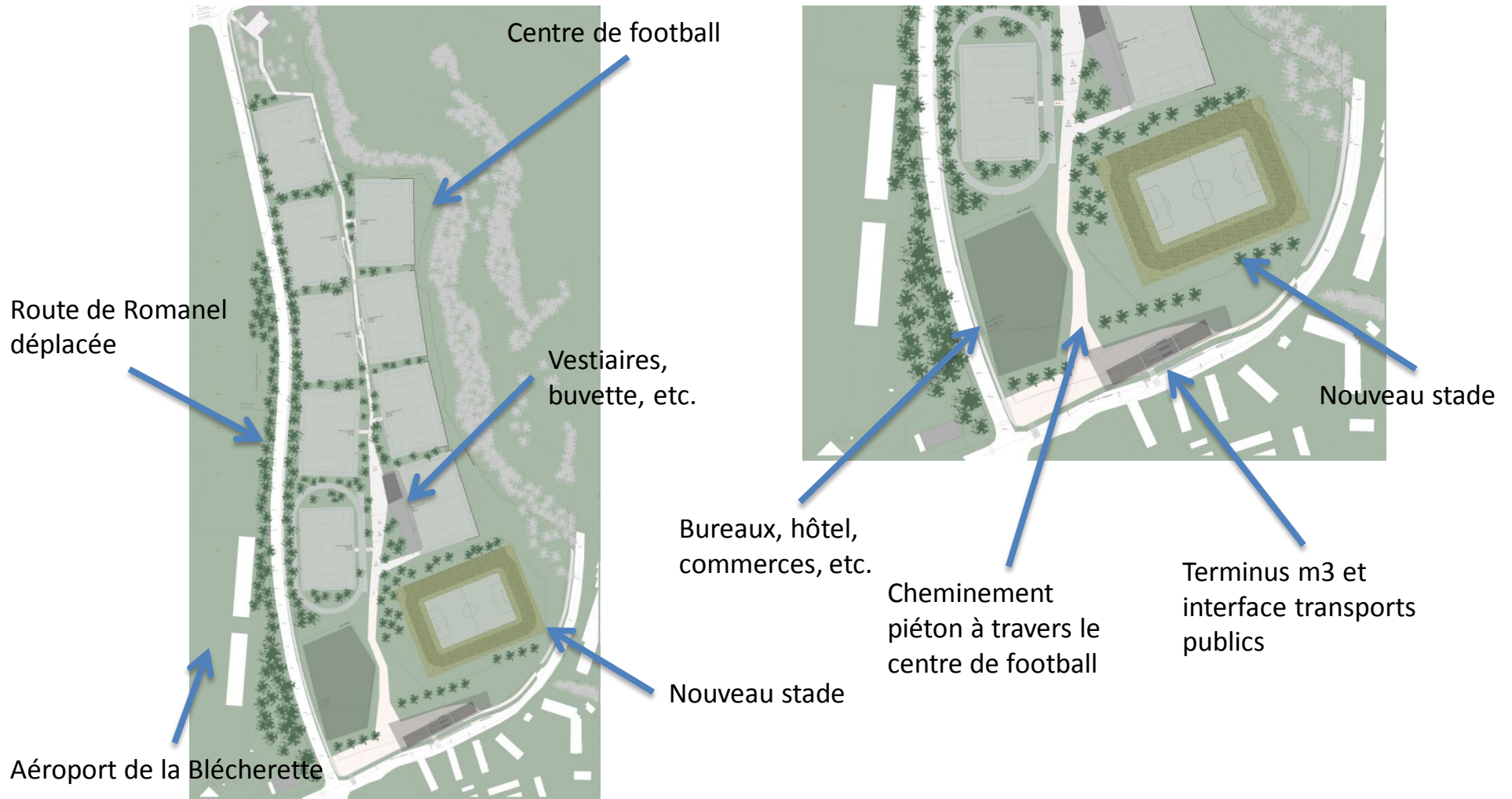


Etude des bureaux Brauen+Wälchli, architectes, et Muttoni & Fernandez, ingénieurs

Système très intéressant, mais trop coûteux: environ 192 millions de francs (y compris marge pour risques), soit le même prix que deux stades neufs, ou environ 70 millions de francs de plus qu'un stade à l'anglaise et la transformation du stade de Coubertin additionnés.

FOOTBALL – LE SCÉNARIO RETENU

UN STADE DE FOOTBALL « À L'ANGLAISE » À LA TUILIÈRE



FOOTBALL

LE PROJET À DÉVELOPPER À LA TUILIÈRE

Type de stade	Football uniquement
Capacité	10'000 à 12'000 places
Coût	60 à 72 millions de francs en fonction du nombre de places, y compris une marge de risque de 20% au vu de l'état d'avancement du projet
Autres activités dans le stade et sur le site	Centre de sport-étude Surfaces commerciales Interface de transports publics Bureaux, hôtel, parking jusqu'à 600 places

FOOTBALL

UN STADE CORRESPONDANT AUX STANDARDS ACTUELS



Neuchâtel – 2005-2007 – 12'000 places – 40 millions de francs



St-Gall – 2005-2008 – 19'568 places – 80 millions de francs



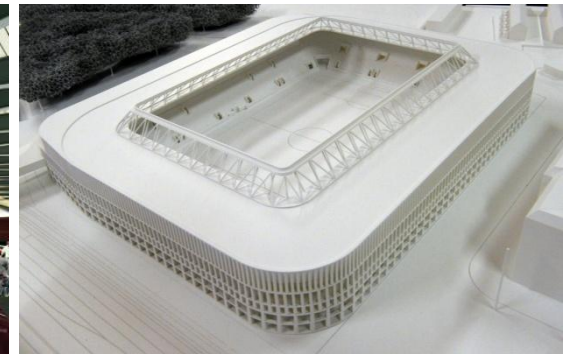
Thune – 2010-2011 – 10'000 places – 45 millions de francs



Lucerne – 2009-2011 – 17'000 places – 100 millions de francs



Aarau – 2013-2015 – 10'000 places - 36 millions de francs



Zurich – 2015-2017 – 16'000 places - 150 millions de francs

LES STADES DE FOOTBALL CONSTRUITS DEPUIS 2005 ET LES PROJETS CONNUS

	Neuchâtel	St-Gall	Thoune	Lucerne	Aarau	Zurich
	Stade de la Maladière	AFG Arena	Arena Thun	Swissporarena	<i>Torfeld Süd</i>	<i>Hardturm</i>
Année de construction	2005-2007	2005-2008	2010-2011	2009-2011	<i>2013-2015</i>	<i>2015-2017</i>
Nombre de places	12'000	19'568	10'000	17'000	<i>10'000</i>	<i>16'000</i>
Altitude (en mètres)	440	650	560	450	382	398
Propriétaire du stade	Ville de Neuchâtel	Stadion St.Gallen AG	Genossenschaft Arena Thun	Stadion Luzern AG	<i>Ville d'Aarau</i>	<i>Ville de Zurich</i>
Coût de construction du stade (en millions de CHF)*	40	80	45	100	36	150
Coût par place*	3333	4088	4500	5882	<i>3600</i>	<i>9375</i>

*Le coût a été communiqué par le propriétaire ou le promoteur de chaque stade. Les sommes ne sont pas comparables entre elles et ne comprennent pas forcément les mêmes éléments.

FOOTBALL

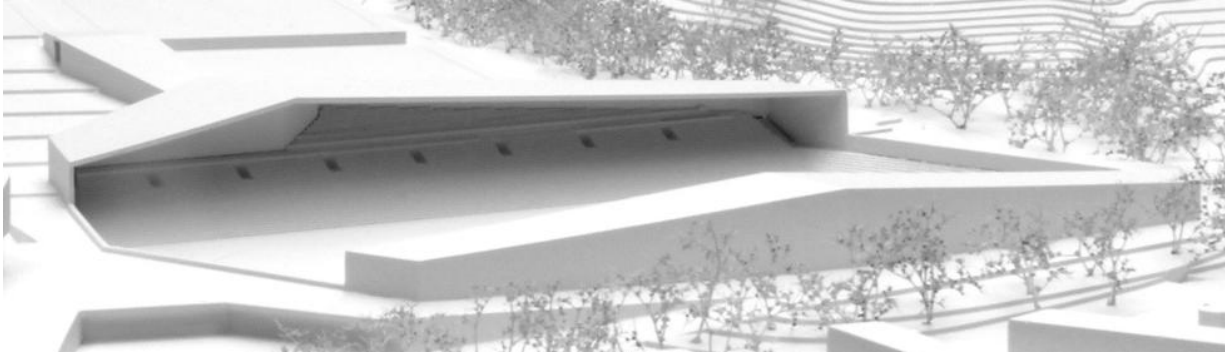
LA SUITE DE LA PROCÉDURE

Demande de crédit d'étude	2013
Concours	2013-2014
Plan partiel d'affectation	2015
Projet définitif	2016
Demande de crédit d'ouvrage	
Demande de permis de construire	
Début du chantier	2017

Un avant-projet de Plan partiel d'affectation de la zone Tuilière-Sud est déposé aujourd'hui à l'examen préalable du Canton.

ATHLÉTISME

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES



Stade d'athlétisme à la Tuilière

Projet abandonné afin de privilégier la transformation d'un équipement existant (Stade de Coubertin)



Transformation du Stade de Coubertin

Projet retenu

ATHLÉTISME

UN STADE TRANSFORMÉ DANS LE RESPECT DU SITE



ATHLÉTISME

LE PROJET À DÉVELOPPER À COUBERTIN

Type de stade	Athlétisme par transformation du stade et des installations existantes
Capacité	6000 places fixes Possibilité d'ajouter 6000 places provisoires temporairement pour Athletissima D'autres configurations seront étudiées
Coût	40 millions La location annuelle de gradins provisoires est chiffrée à 500'000 francs
Synergies	Cette transformation permet d'économiser une rénovation du stade et de ses équipements qui devient nécessaire Dans sa configuration ordinaire (6000 places), le stade pourra accueillir nombre de manifestations sportives qui se déroulent au bord du lac

STADE DE COUBERTIN

LA CONFIGURATION ACTUELLE



Les images qui suivent résultent d'une étude de faisabilité confiée au bureau d'architectes Mann & Capua Mann, à Lausanne. Il ne s'agit donc pas du projet définitif.

Cette étude avait pour but de démontrer la faisabilité et de chiffrer un dispositif avec une part de gradins fixes et une part de gradins provisoires.

Elle démontre également qu'il est possible de développer un projet dans le respect des principes du développement durable.

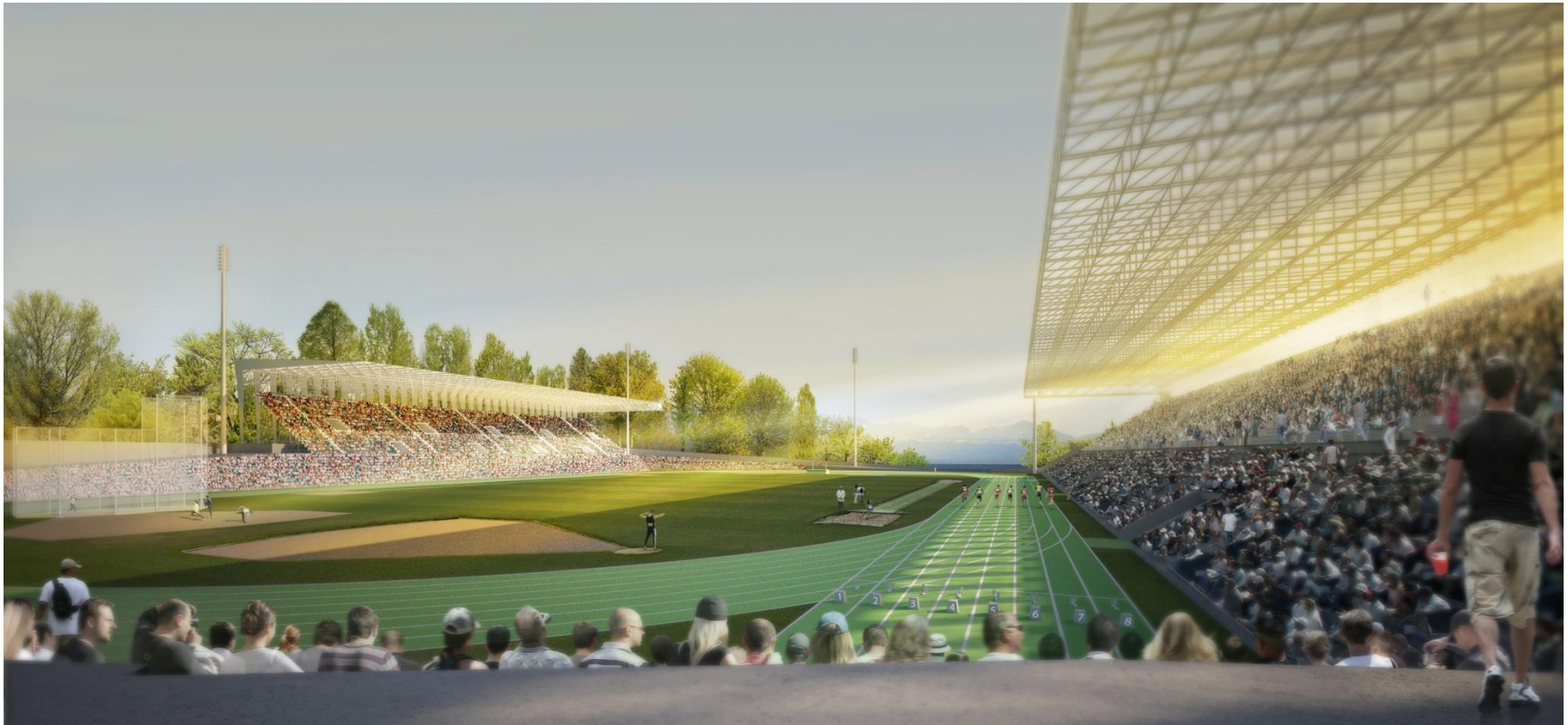
STADE DE COUBERTIN

LA NOUVELLE CONFIGURATION – 6000 PLACES FIXES



STADE DE COUBERTIN CONFIGURATION ATHLETISSIMA

6000 PLACES FIXES – 6000 PLACES PROVISOIRES



Un effort particulier sera porté à l'intégration du projet dans le site. Le parti de limiter le nombre de places fixes permet de travailler dans l'emprise et le gabarit actuels du stade.

En augmentant la souplesse d'utilisation du stade, on évite d'en construire un autre, au nord de la ville.

ATHLÉTISME

LA SUITE DE LA PROCÉDURE

Demande de crédit d'étude	2015
Concours	2016-2017
Projet définitif Demande de crédit d'ouvrage Demande de permis de construire	2018
Début du chantier	2019-2020

La transformation du stade étant conforme à l'affectation du sol, il n'est pas nécessaire de passer par une procédure de modification du Plan partiel d'affectation.

PISCINE

LE PROJET EST DÉVELOPPÉ SUR UNE BASE RÉGIONALE

La Municipalité maintient sa volonté de voir se construire une piscine olympique dans la région, en principe à Malley.

La Ville participe activement à deux groupes de travail:

- Le premier, sous l'égide de Lausanne Région, est chargé de proposer une répartition régionale des charges d'exploitation de la piscine; la Ville assumera les charges liées à l'investissement (intérêts et amortissements)
- Le second, réunissant les communes de Prilly, Renens et Lausanne, le SDOL, Lausanne Région et le CIGM, est chargé de développer le projet d'un point de vue technique et institutionnel, et de proposer un modèle d'investissement

Le calendrier de ce projet dépend du travail de ces groupes, ainsi que des procédures d'affectation du sol qui sont de la compétence du SDOL et des communes de Prilly et Renens.

AUTRES INSTALLATIONS SPORTIVES

L'optimisation et le calendrier des autres installations sportives seront présentés cet été.

LOGEMENTS ET ACTIVITÉS

DEUX ÉCOQUARTIERS

LES PRÉS-DE-VIDY

UN PROJET À DÉVELOPPER

Un projet urbanistique sera développé aux Prés-de-Vidy dédié aux logements et aux activités.

Il devra créer une continuité urbaine entre la Bourdonnette et le nouveau quartier.

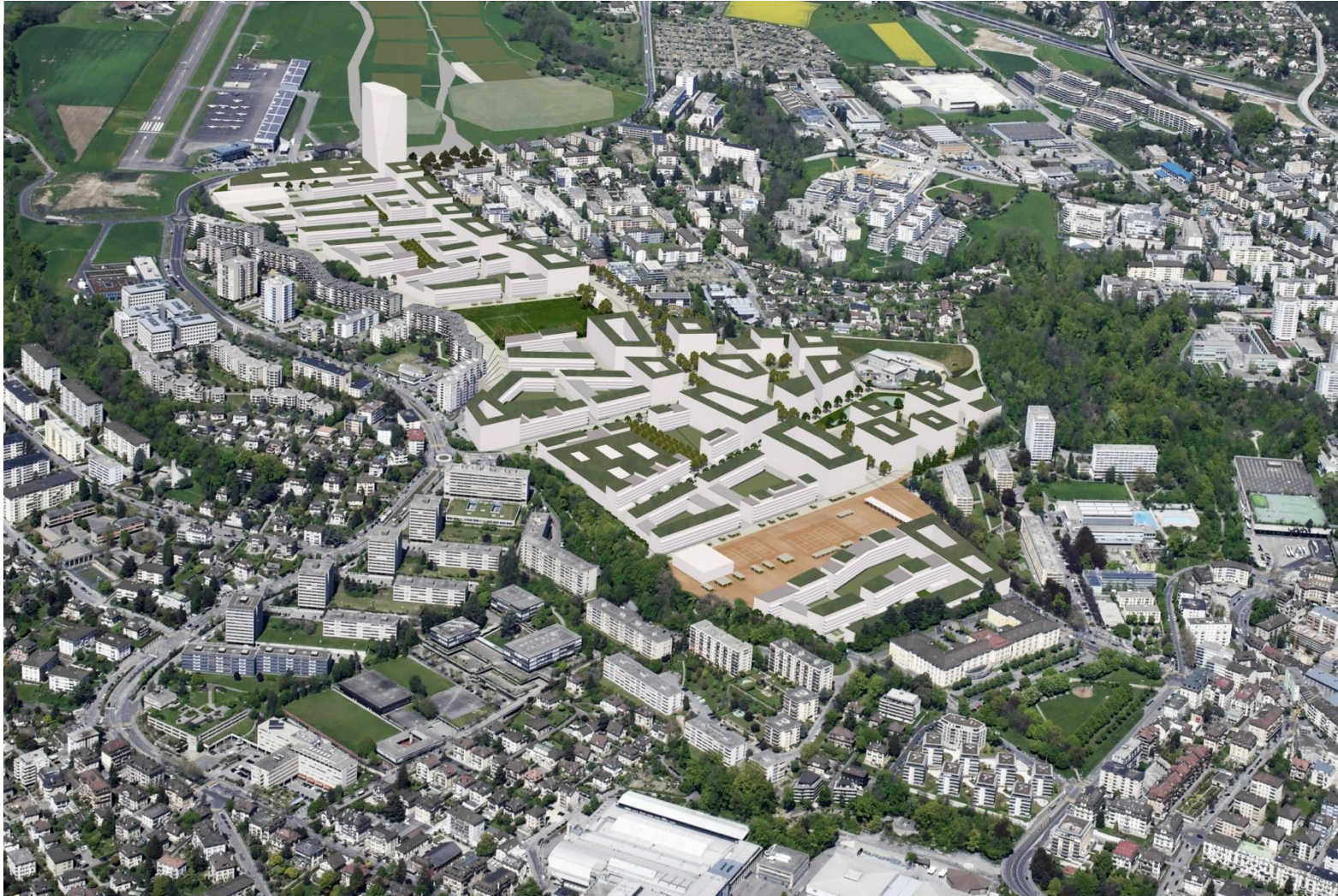
La Municipalité affinera d'ici l'été le modèle d'investissement sur ce site, qui comprendra dans tous les cas des investisseurs privés.



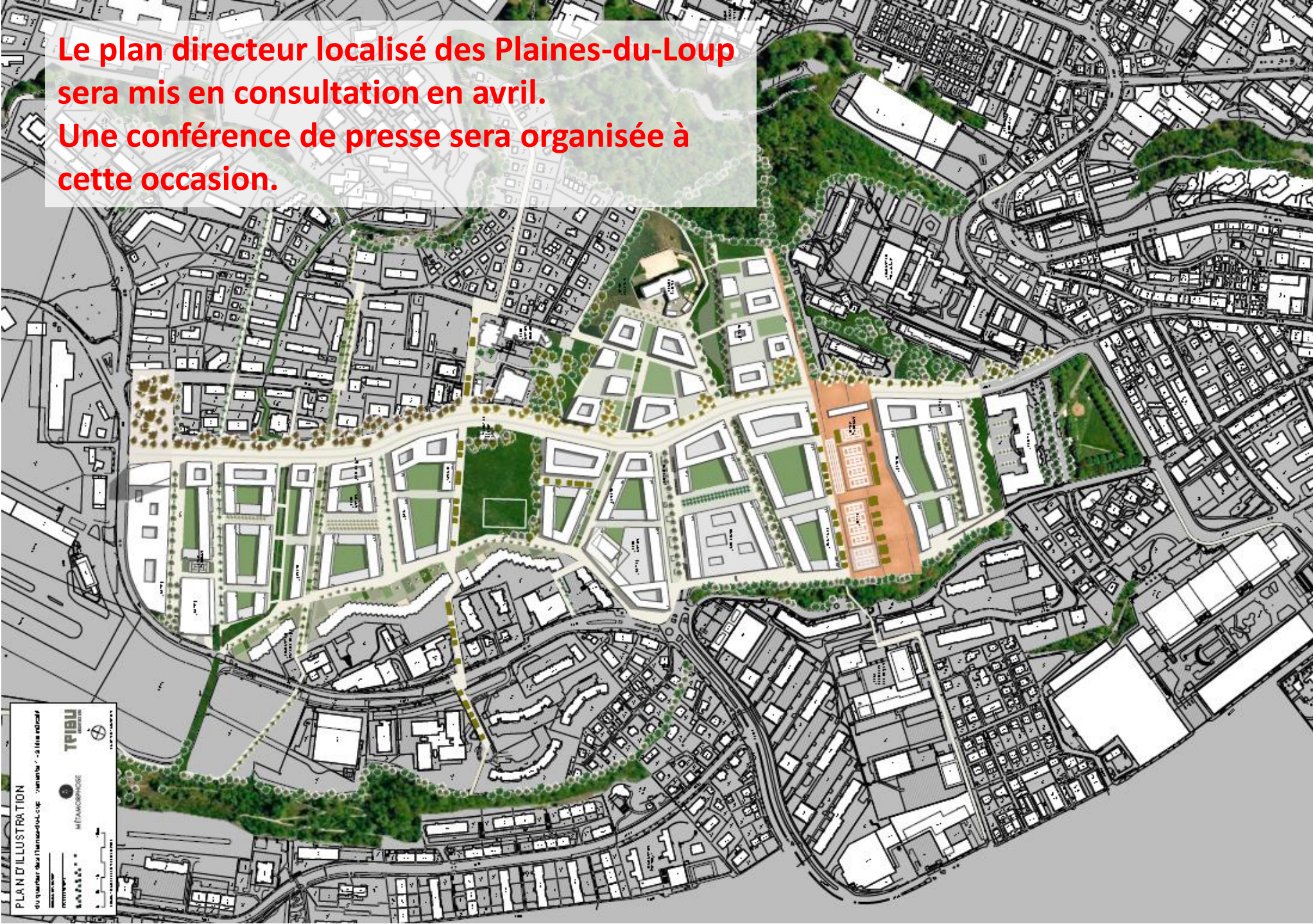
Potentiel du quartier	Habitants	Emplois
Prés-de-Vidy	2600	900

LES PLAINES-DU-LOUP

LE PROJET SUIT SON COURS



Le plan directeur localisé des Plaines-du-Loup
sera mis en consultation en avril.
Une conférence de presse sera organisée à
cette occasion.



LES PLAINES-DU-LOUP

LES PROCHAINES ÉTAPES

Plan directeur localisé Consultation publique Adoption	Mai 2013 2014
Premier plan partiel d'affectation	2015
Concours pour la répartition des lots	2015
Début du chantier de la première phase	2016-2017

Potentiel du quartier	Habitants	Emplois
Plaines-du-Loup	6900	3100

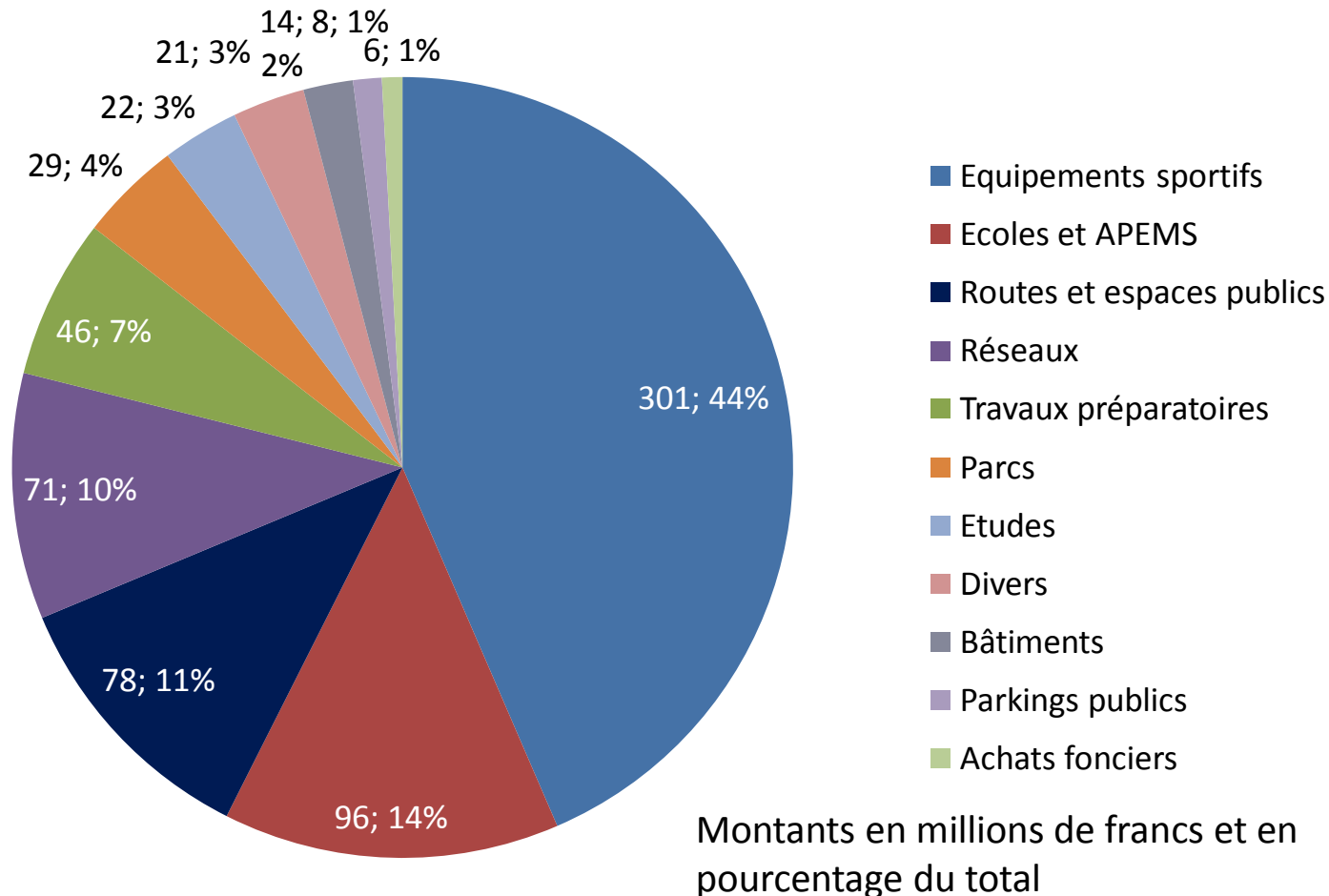
FINANCES

MÉTAMORPHOSE, UN PROGRAMME FINANCIÈREMENT OPTIMISÉ

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
Recettes et sommes déjà dépensées	- 92 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	- 200 mios
Financement par le budget d'investissement de la Ville, net, jusqu'en 2026 environ	310 mios

LES PRINCIPALES ÉCONOMIES ET LES TRANSFERTS PAR RAPPORT AU PREMIER CHIFFRAGE (AVRIL 2012)

Economies	
Redimensionnement des parkings publics	72 mios
Abandon de la salle multisports	46 mios
Renoncement à un stade d'athlétisme au profit d'une transformation du Stade de Coubertin	40 mios
Renoncement à la transformation de parcs publics, recours à la location plutôt qu'à la construction pour des locaux publics ou sportifs, renoncement à des achats de bâtiments, etc.	45 mios
Transfert	
Financement de la piscine par une société tierce (les charges d'amortissement et d'intérêt étant assumées par la Ville)	env. 90 mios

LES NOUVELLES RECETTES RENDUES POSSIBLES PAR LA NOUVELLE CONFIGURATION DU PROJET

Libération complète du site des Prés-de-Vidy, en rente unique	40 mios
Développement du site par une société de valorisation propriété de la Ville	40 mios
Total	80 mios

Des démarches sont en cours pour augmenter les recettes sur les équipements sportifs, notamment par le biais de la nouvelle Loi cantonale sur le sport.

LA NOUVELLE ORIENTATION CONCERNANT LES PARKINGS PUBLICS DANS MÉTAMORPHOSE

Le projet initial prévoyait d'importants parkings publics aux Prés-de-Vidy (1200 places) et à la Tuilière (800 places), pour un coût de l'ordre de 80 millions de francs, dont une part importante de P+R.

Un redimensionnement des parkings publics permet d'importantes économies et se justifie sur la base des éléments suivants:

- La politique du PALM et du Canton est de capter les pendulaires le plus près possible de leur lieu de départ plutôt qu'à l'entrée de l'agglomération ou à l'intérieur de celle-ci
- L'offre en transports publics régionaux a été fortement développée, ce qui permet à un nombre plus élevé de pendulaires d'utiliser ce moyen de transport sur tout ou partie de leur trajet
- Les premiers P+R lausannois ont été aménagés en plein air à un coût permettant de les rentabiliser; ce n'est plus le cas avec des parkings devant être construits en souterrain
- Le m3 améliorera l'accessibilité générale sur les sites de la Tuilière et des Plaines-du-Loup et au centre ville

Enfin, les besoins en parking seront assurés par les investisseurs privés pour le bon fonctionnement de leurs installations. 200 places de parking longue durée pourront être intégrées au programme de la Tuilière.



LE PROCHAIN RENDEZ-VOUS

Avril – mai pour la mise en consultation du Plan directeur localisé des
Plaines-du-Loup et la démarche participative

Merci de votre attention