10

MÉTAMORPHOSE

Les premiers investisseurs des Plaines-du-Loup

Octobre 2016

Lausanne

LES PREMIERS INVESTISSEURS !

Le 10 juin 2016, la Municipalité a adopté la répartition des lots dans le premier plan partiel d'affectation (PPA 1) de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Quinze investisseurs ont été sélectionnés parmi les quarante qui ont répondu à l'appel d'offres. La répartition adoptée respecte pleinement les objectifs fixés tant en termes de mixité sociale et fonctionnelle que de diversité d'investisseurs.

LES PREMIÈRES RÉALISATIONS... EN CHIFFRES !

Le premier secteur de l'écoquartier des Plaines-du-Loup prévoit la réalisation de 142'600m^2 de surfaces de plancher afin de développer des bâtiments d'habitations et d'activités, aux standards énergétiques les plus élevés.

Au total, ce sont presque 1'000 logements qui seront construits suivant la règle des trois tiers (logements subventionnés, loyers régulés et en marché libre), pour permettre d'accueillir pas loin de 2'200 nouveaux habitants de toutes catégories sociales.

Plus de 30'000 m^2 seront dédiés à l'activité privée (bureaux, commerces et activités en lien avec la santé) et publique (infrastructures scolaires, accueil de la petite enfance). Cette mixité permettra de créer plus de 1'000 emplois.

Le tout sera organisé autour d'un projet d'espaces publics, qui inclut notamment un grand parc dans lequel sera construit la future Maison de quartier.

LE RÉSULTAT DE L'APPEL D'OFFRE INVESTISSEUR DU PPA1

LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

C-ARTS-OUCHES D

5'000 m² – 41 loyers régulés, 500 m² d'activités

C-Arts-Ouches, Coopérative des Arts et des Ouches fondée en 2011, est une coopérative d'habitants dont les membres ont en commun le respect des principes phares de l'écologie, du développement durable et du commerce équitable ; l'envie de vivre bien dans leurs propres foyers et le besoin de développer dans leur lieu de vie des relations de voisinage conviviales et ouvertes vers l'extérieur.

LE BLED E

10'350 m² – 63 loyers régulés,16 PPE, 1'750 m² d'activités

La coopérative sociale d'habitants Le Bled propose un modèle alternatif, ouvert à tou-te-s. L'unité de voisinage est constituée en sections et participe au processus du projet jusqu'à l'exploitation. La coopérative garantit le principe du prix coûtant, excluant toute spéculation. Les projets du Bled se fondent sur les principes de durabilité, de proximité, de mixité sociale, de solidarité et de convivialité.

LA MEUTE E

3'300 m² – 25 loyers régulés, 500 m² d'activités

La Meute est une coopérative d'habitants fondée en 2011 par une quinzaine de Lausannois désireux de concevoir et gérer leur habitat de manière innovante et collective, échappant à la pression du marché immobilier lausannois. Actifs notamment dans les milieux artistiques, dans le social ou le journalisme, ils imaginent leur unité d'habitation comme une proposition accueillante, mixte, source de propositions et de libertés, ouverte à l'imprévu.

CODHA B

10'000 m² – 83 loyers régulés, 850 m² d'activités

La Codha, coopérative de l'habitat associatif, s'appuie dans ce projet sur 3 associations de futurs habitants motivées (Cité Solidaire, Loupverture et Ludovie). Elles partagent des valeurs communes qui s'inscrivent dans les principes fondateurs de la Codha : mieux vivre ensemble, vivre dans un environnement durable et une envie de participer, que ce soit en amont, dans la conception de l'habitat et du nouveau quartier, ou en aval, dans l'animation et la gestion de ces futurs espaces.

ECOPOLIS D

3'200 m² – 26 loyers régulés, 300 m² d'activités

La coopérative d'habitants Ecopolis s'engage à construire des bâtiments passifs à loyer non spéculatif. L'engagement central de la coopérative est le droit de jouir d'un environnement sain. En préservant l'environnement au sein de la coopérative, ses membres s'inscrivent dans une vision globale de protection de l'environnement et de développement durable. Une gouvernance collégiale du projet promeut une cohésion sociale forte, un bon voisinage et la participation à la vie de quartier.

LES SOCIÉTÉS D'UTILITÉ PUBLIQUE

CITÉ DERRIÈRE A

9'500 m² – 24 loyers régulés, 46 subventionnés, 1'900 m² d'activités

Cité Derrière est une coopérative qui a pour but de concevoir des logements à prix coûtant, subventionnés ou protégés. D'utilité publique, la coopérative ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative. Son objectif est de gérer les immeubles construits, la plupart réalisés avec le soutien du Canton et de la Commune concernée, ces institutions qui exercent un contrôle sur les loyers. Aujourd'hui, elle a à son actif des logements subventionnés, en location standard, pour étudiants, protégés et PPE.

LOGEMENT IDÉAL E

8'500 m² – 65 subventionnés, 1'300 m² d'activités

Depuis 1960, Logement Idéal, Société Coopérative à Lausanne, met sur le marché des logements à prix abordables et de qualité. Indépendante et apolitique, elle construit ou acquiert puis gère des immeubles à loyers modérés ou subventionnés. Elle a à son actif un parc immobilier qui compte à ce jour 1'265 appartements.

SCHL – FPHL C

8'000 m² – 36 loyers régulés, 36 subventionnés, 150 m² d'activités

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) est une coopérative d'habitation fondée en 1920, reconnue d'utilité publique et à but non lucratif. Elle gère son propre parc immobilier ainsi que celui de tiers. La Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) a été créée avec l'appui de la SCHL, en 1928, afin de permettre aux familles les plus défavorisées ne pouvant acquérir de parts sociales, de se loger décemment. Elle gère actuellement un portefeuille immobilier de 751 logements bénéficiant de l'aide financière des pouvoirs publics.

FONDATION BOIS-GENTIL D

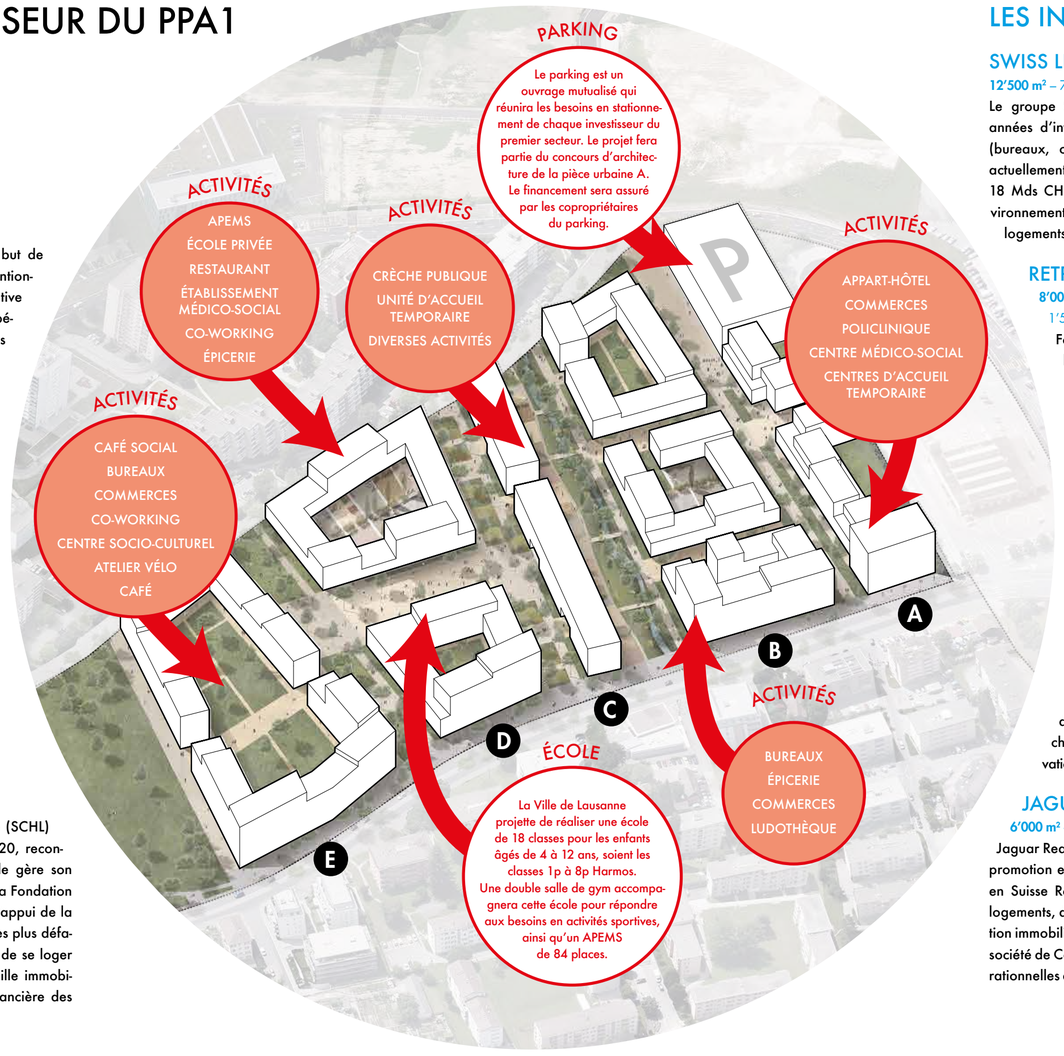
4'400 m² – 4'200 m² d'établissement médico-social, 200 m² de restaurant

La Fondation Bois-Gentil est reconnue d'utilité publique et à but non lucratif. Aujourd'hui, elle gère 2 EMS à mission gériatrique, 1 Foyer d'handicapés à mission de handicap psychique, 1 Centre d'Accueil Temporaire et 32 appartements protégés. Elle propose l'ouverture d'une partie de ses restaurants au public, la production de repas spécialisés, la fourniture de prestations administratives pour institutions analogues et l'intégration d'une nurserie-garderie dans un de ses sites.

FONDATION DE L'ORME D

4'200 m² – 4'200 m² d'établissement médico-social

L'établissement médico-social (EMS) de la Fondation de l'Orme à Lausanne, reconnu d'utilité publique et à but non lucratif, accueille 100 résidents en long séjour ainsi que 8 bénéficiaires dans un centre d'accueil temporaire. Elle est spécialisée dans l'accueil de personnes âgées souffrant de troubles cognitifs, de l'humeur, du comportement et/ou de la personnalité. La Fondation de l'Orme exploite également 14 appartements protégés ainsi qu'un établissement psycho-social à Lausanne.



LES INVESTISSEURS PRIVÉS

SWISS LIFE AG A B

12'500 m² – 77 marché libre, 4000 m² d'activités

Le groupe Swiss Life dispose d'une expérience de 120 années d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, résidentiels, santé...) représentant actuellement, à travers toute la Suisse, une valeur d'environ 18 Mds CHF. Swiss Life a une forte connaissance de l'environnement lausannois, étant propriétaire d'environ 2'500 logements sur ce territoire.

RETRAITES POPULAIRES B

8'000 m² – 20 loyers régulés, 39 marché libre, 1'500 m² d'activités

Fondée il y a plus de 100 ans, Retraites Populaires est un acteur majeur de l'assurance vie et de la prévoyance professionnelle. Retraites Populaires construit des bâtiments, pour elle-même ou pour ses mandants CPEV, CIP et Profelia. Les loyers perçus contribuent à honorer à long terme les engagements des 2e et 3e piliers, tout en restant abordables.

CIEPP E

10'350 m² – 34 loyers régulés, 51 marché libre, 950 m² d'activités

La CIEPP (Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle) est un investisseur institutionnel qui défend une politique de loyers visant l'équilibre entre les besoins de rendement –pour assumer ses engagements sur le long terme vis-à-vis de ses pensionnés – et une politique de loyer à caractère social. Elle s'est dotée d'une charte institutionnelle qui intègre les valeurs d'innovation et de pérennité de son action.

JAGUAR REAL ESTATE E

6'000 m² – 55 PPE

Jaguar Realestate SA est une société de développement, de promotion et de construction, créée en 2010. Elle est active en Suisse Romande pour le développement de projets de logements, d'activités ainsi que sur des opérations de promotion immobilière de type «PPE». Jaguar Realestate SA est une société de Cougar Group. Elle s'appuie sur les structures opérationnelles de Cougar Group pour la conduite de ses projets.

LES SOCIÉTÉS PROPRIÉTÉS DE LA VILLE

SILL A B D

23'100 m² – 56 loyers régulés, 101 subventionnés, 40 marché libre

La Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (SILL) est une société anonyme d'investissement immobilier créée en 2009. La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes sur le territoire de la Commune de Lausanne. La SILL s'engage à respecter les critères de développement durable pour atteindre les objectifs de la société à 2'000 watts.

FLCL C

8'300 m² – 31 loyers régulés, 31 subventionnés, 1'500 m² d'activités

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logement (FLCL) est une fondation de droit privé, constituée par la Ville de Lausanne en 1966. Elle a pour but la construction et la rénovation d'immeubles avec ou sans subvention des pouvoirs publics, sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie. Elle gère son propre parc immobilier, composé actuellement de 2'225 objets, dont 927 logements.

EN RÉSUMÉ

Pièce urbaine A	Cité-Derrière, Swiss Life AG, SILL
Pièce urbaine B	CODHA, Retraites Populaires, Swiss Life AG, SILL
Pièce urbaine C	FLCL, SCHL – FPHL
Pièce urbaine D	Ecopolis, C-Arts-Ouches, Fondation Bois-Gentil, Fondation de l'Orme, La Ville de Lausanne, SILL
Pièce urbaine E	Logement Idéal, CIEPP, Jaguar Real Estate, La Meute, Le Bled

LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

Le logement subventionné est soumis à des conditions d'accès en termes de revenus et de composition du ménage, fondées sur les dispositions règlementaires communales et cantonales. La Ville propose une liste des logements disponibles pour lesquels les candidatures doivent répondre aux conditions fixées. Les plans financiers obéissent à des règles précises et font l'objet de contrôles communaux et cantonaux.

LES LOGEMENTS À LOYERS RÉGULÉS

Les logements à loyers régulés sont des logements ouverts à tous, sans condition de revenu et abordables. L'évolution des loyers est soumise à un contrôle par la Municipalité applicable sur toute la durée du droit de superficie.

LES LOGEMENTS EN MARCHÉ LIBRE

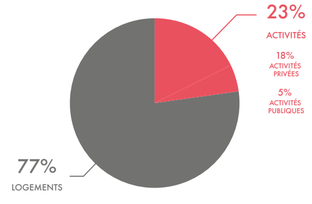
Les logements en marché libre sont affranchis de contrôle des loyers par les pouvoirs publics, à l'exception des conditions de commercialisation de départ qui seront fixées dans le droit de superficie et, pour la PPE, des conditions de revente au cours des dix premières années.

LA MIXITÉ SOUS TOUTES SES FORMES, UN PARI RELEVÉ

La mixité fait partie des objectifs prioritaires de la Ville dans le développement du projet des Plaines-du-Loup.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Avec presque un quart du premier secteur, les activités sont au rendez-vous et conformes aux objectifs politiques.

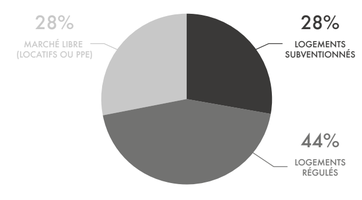


MIXITÉ SOCIALE

La Municipalité a affiné ses objectifs de mixité sociale selon la politique des 3 tiers, qui se décline de la manière suivante :

- 40% de logements régulés
- 30% de logements subventionnés
- 30% de logements en marché libre (locatifs ou PPE)

Celle-ci est satisfaite sur le 1er secteur des Plaines-du-Loup.

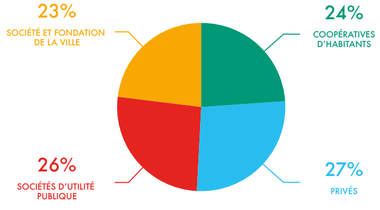


MIXITÉ DES INVESTISSEURS

La Municipalité a défini une répartition équilibrée entre les 4 types d'investisseurs suivants :

- les sociétés propriétés de la Ville de Lausanne
- les coopératives d'habitants
- les sociétés privées d'utilité publique
- les investisseurs institutionnels, privés traditionnels

Avec 24% des droits à bâtir, les coopératives sont pleinement intégrées.



DE LA PLANIFICATION AUX PREMIERS HABITANTS

La démarche mise en place par la Ville de Lausanne pour développer le quartier des Plaines-du-Loup est passée par plusieurs étapes importantes et suit son cours.

1 LE PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ (PDL) des Plaines-du-Loup a été adopté par le Conseil communal le 20 mai 2014, puis par le Conseil d'État le 4 novembre 2015.
Image : © Tribu Architecture

2 LE PREMIER PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA1) a passé l'étape de l'enquête publique du 23 mars au 26 avril 2016, soulevant seulement une opposition et trois interventions de la part d'associations. Suite aux séances de conciliation qui ont eu lieu, un préavis a été proposé au Conseil communal afin de les traiter et d'adopter le PPA1.
Image : © Urbaplan

3 L'APPEL D'OFFRES À INVESTISSEURS lancé le 23 octobre 2015 a permis de sélectionner 15 acteurs pour participer à la réalisation de ce premier secteur du projet. Parmi ces acteurs, on retrouve des coopératives d'habitants, des sociétés d'investissement de la Ville de Lausanne, des sociétés d'utilité publique ainsi que des investisseurs institutionnels, choisis pour garantir une mixité fonctionnelle et sociale.

4 Pour assurer la cohérence d'ensemble, les investisseurs se constituent actuellement en SOCIÉTÉ SIMPLE par pièce urbaine. Un contrat définira la nature des relations entre associés de la société ainsi que les interactions liées aux questions organisationnelles et financières.

5 UN CONCOURS D'ARCHITECTURE à l'échelle de chaque pièce urbaine sera organisé une fois les sociétés simples constituées. Ce concours portera sur l'organisation générale et les aménagements extérieurs de la pièce urbaine. Il permettra le découpage définitif en lot et la localisation des différentes activités. Des représentants de la Ville seront intégrés à chaque étape du processus. Les premiers concours devraient être publiés au printemps 2017.

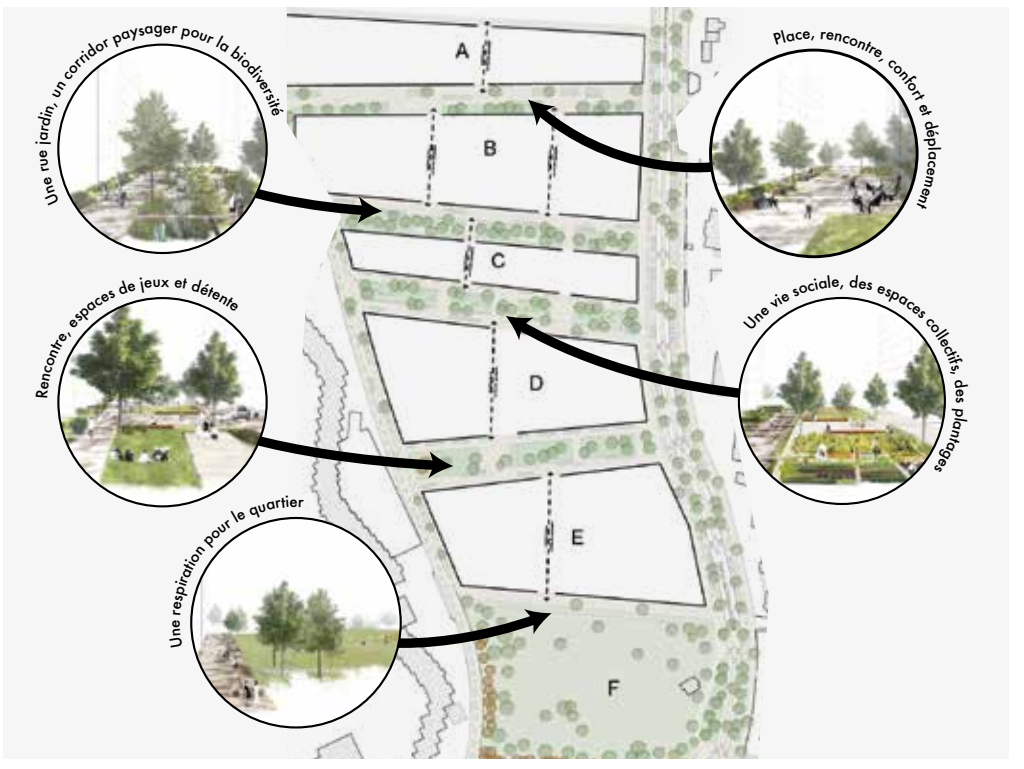
6 UN CONCEPT D'ENSEMBLE sera établi par le lauréat du concours afin de garantir la qualité urbanistique et architecturale de chaque pièce urbaine. En effet, il est prévu dans le PPA que, pour toute nouvelle construction, l'octroi du permis de construire sera subordonné à l'élaboration préalable d'un Concept d'ensemble sur la totalité du périmètre constructible concerné (pièce urbaine).

7 LES PREMIÈRES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE devraient intervenir dès 2018. Chaque demande devra être accompagnée du Concept d'ensemble du périmètre constructible concerné préalablement validé par la Commune.

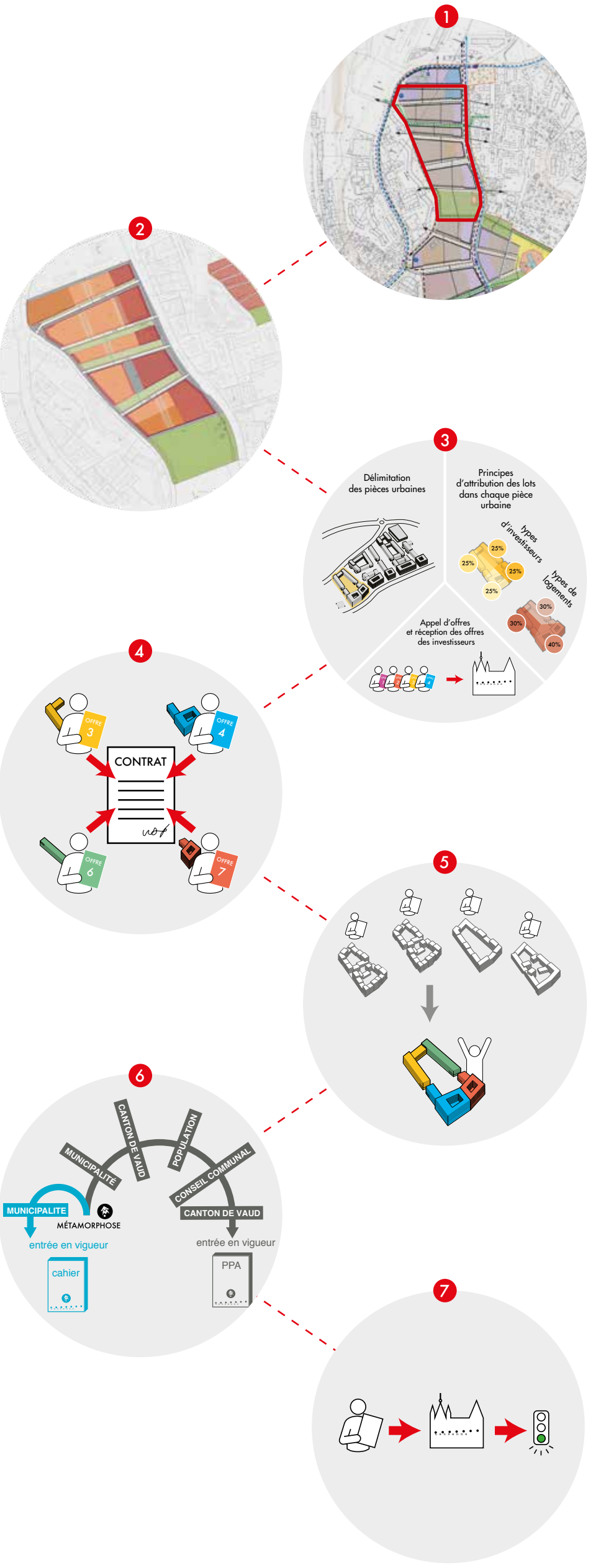
8 L'ARRIVÉE DES PREMIERS HABITANTS est prévue dès 2020. Intégration dans une coopérative d'habitants : dès maintenant. Précommercialisation des logements PPE : dès la fin 2017.
Mise en location des logements : dès 2020.

UN CONCEPT D'ESPACE PUBLIC a été développé par la Ville et selon la démarche participative qui a accompagné le projet jusque-là. Il constituera la base de travail des investisseurs à l'échelle de chaque périmètre constructible. Le projet définitif découlera d'une étroite coordination entre la Ville et les sociétés simples afin de garantir la cohérence globale.

LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE se poursuit toujours en associant la population au développement des projets.



© L'Atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl



TENEZ-VOUS INFORMÉ !
L'équipe Métamorphose est à votre disposition pour tout renseignement :
Direction de projet Métamorphose
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

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

Impressum

Conception et graphisme
Plates-Bandes communication et Fulguro design

Textes et images
Direction de projet Métamorphose

Plan directeur localisé des Plaines-du-Loup
Tribu architecture sàrl, Lausanne

Plan partiel d'affectation PPA 1
Urbaplan SA, Lausanne

Espaces publics des Plaines-du-Loup
L'Atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl