

# Ecoquartier des Plaines-du-Loup

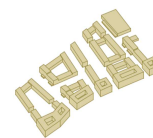
Appel d'offres investisseurs pour la  
réalisation de l'étape 1 en droits  
distincts et permanents de superficie

---



Appel d'offres organisé en procédure ouverte  
Cahier des charges – document A00

Lausanne, le 23 octobre 2015



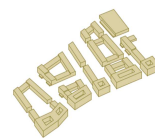
## Sommaire

Contexte.....	5
1 Métamorphose.....	6
2 Plaines-du-Loup.....	7
2.1 Objectifs généraux.....	7
2.2 Démarches de planification.....	7
2.3 Phasage intentionnel.....	10
Programme.....	11
3 Orientations majeures.....	12
3.1 Ecoquartier.....	12
3.2 Mixité fonctionnelle.....	14
3.3 Mixité sociale.....	16
3.4 Mixité des investisseurs.....	18
3.5 Développement et réalisation.....	19
4 Affectation des surfaces du PPA 1.....	22
Appel d'offres.....	25
5 Objet du marché.....	26
5.1 Nombre et taille des lots.....	26
5.2 Nombre d'investisseurs.....	26
5.3 Appel d'offres par type d'investisseurs.....	26
6 Procédure ouverte.....	27
6.1 Déroulement de la procédure.....	27
6.2 Calendrier.....	27
6.3 Bases légales.....	28
6.4 Parcelles concernées.....	28
6.5 Superficiante et attribution de droits à bâtir.....	28
6.6 Organisateur.....	28
6.7 Conditions de participation.....	28
6.8 Langue.....	29
6.9 Confidentialité.....	29
6.10 Indemnisation.....	29
6.11 Documents remis.....	29
6.12 Consultation des documents.....	30
6.13 Modalités d'inscription.....	30
6.14 Visite des lieux.....	30
6.15 Questions et réponses.....	30
6.16 Remise des offres.....	30
6.17 Contenu des dossiers.....	31
6.18 Durée de validité des offres.....	31
6.19 Commission d'attribution.....	31
6.20 Commission consultative.....	32
6.21 Evaluation des dossiers.....	33

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



6.22	Recommandation d'attribution .....	33
6.23	Décision municipale .....	34
6.24	Absence de recours.....	34
6.25	Clauses de sortie .....	34
	Rôles et responsabilités.....	35
7	Investisseurs.....	36
8	Ville de Lausanne.....	37
	Conditions de DDP et de commercialisation.....	39
9	Droits de superficie .....	40
9.1	Durée.....	40
9.2	Taux.....	40
9.3	Redevance DDP .....	40
9.4	Indexation .....	42
9.5	Hypothèque nominative .....	42
9.6	Cession et transfert économique.....	42
9.7	Retour anticipé ou à l'échéance.....	43
9.8	Délai de réalisation .....	43
9.9	Contribution aux frais d'équipement.....	43
9.10	Contribution aux investissements liés à la production de chaleur .....	44
9.11	Modalités de paiement des contributions.....	45
9.12	Honoraires du bureau de développement immobilier .....	45
9.13	Sites pollués .....	45
9.14	Remboursement des crédits-relais .....	46
10	Commercialisation.....	47
10.1	Logements subventionnés et régulés .....	47
10.2	Logements du marché libre, PPE et activités .....	48
10.3	Parking centralisé.....	48
11	Signatures de la commission d'attribution .....	49
	Annexes.....	50

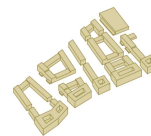
#### Remarque

Une liste des définitions et terminologies essentielles à la bonne compréhension du présent cahier des charges est disponible en annexe A100.

# Appel d'offres investisseurs

Plaines-du-Loup – étape 1

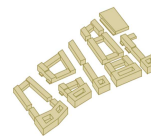
A00



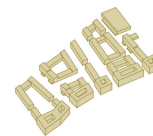
# Appel d'offres investisseurs

Plaines-du-Loup – étape 1

A00



# Contexte

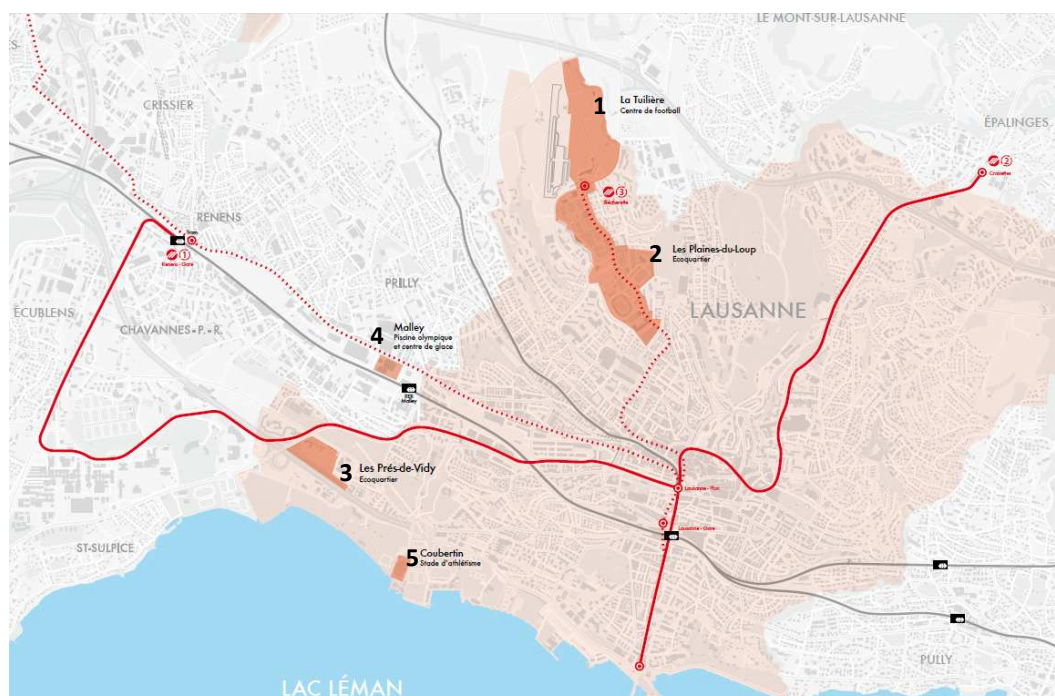


## 1 Métamorphose

Le projet Métamorphose, lancé par la Municipalité en 2006, vise à construire de nouveaux logements et à générer des emplois – avec l'ensemble des équipements publics induits – ainsi qu'à rénover des installations sportives vieillissantes. Les logements et activités seront développés sur des terrains propriété de la Ville, lesquels seront octroyés sous forme de droits distincts en permanents de superficie.

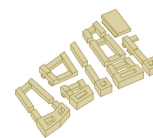
Il comprend notamment la construction de deux écoquartiers. L'un se situe dans le nord-ouest de Lausanne, sur le plateau de la Blécherette, aux Plaines-du-Loup [2] ; l'autre au sud-ouest de la ville, aux Prés-de-Vidy [3]. Ces deux quartiers seront dotés des équipements scolaires, parascolaires et équipements sportifs de quartier nécessaires à leur fonctionnement. Le projet prévoit également la relocalisation du stade de la Pontaise et du centre de football de la Blécherette sur le site de la Tuilière [1], la transformation du stade de Coubertin pour l'athlétisme [5], une piscine olympique en synergie avec le centre intercommunal de glace de Malley (CIGM) [4] ainsi que de nombreuses autres installations sportives de proximité.

Cette transformation de la Ville s'appuie sur une démarche participative et est planifiée en cohérence avec le développement d'axes forts de transports publics, notamment le métro m3 devant relier la gare CFF à la Blécherette en passant par Chauderon, Beaulieu et l'écoquartier des Plaines-du-Loup, à l'horizon 2026.



Le préavis N° 2013/27 du 27 juin 2013, adopté par le Conseil communal, présente de manière très complète le projet dans son état actuel.

Lien utile : [www.lausanne.ch/metamorphose](http://www.lausanne.ch/metamorphose)



## 2 Plaines-du-Loup

### 2.1 Objectifs généraux

Le site des Plaines-du-Loup accueillera un écoquartier après le déplacement des terrains de football du plateau de la Blécherette et du stade olympique, pour sa fonction footballistique, à la Tuilière - respectivement pour sa fonction athlétisme dans le stade de Coubertin. C'est un véritable morceau de ville qui sera créé sur ce site de 30 hectares, comprenant environ 3'500 à 4'000 logements autour desquels se développeront des commerces et des activités totalisant jusqu'à 3'600 emplois, des espaces verts ainsi que des installations sportives de proximité (tennis, patinoire, hockey inline et terrains de sport pour tous). Le programme privé sera développé par l'octroi de DDP dont les assiettes devraient grever environ 16 hectares du périmètre global du quartier. On y trouvera également les équipements publics indispensables, tels que deux écoles et leurs salles de gymnastique, des structures d'accueil pour les enfants (garderies, accueils pour enfants en milieu scolaire - APEMS) ainsi qu'une maison de quartier. L'offre en stationnement privé (2'600 à 2'800 places) sera concentrée sur quatre ou cinq parkings collectifs, propices à la mutualisation des places entre logements et activités, et à un recours accru aux transports publics, au premier titre desquels le métro m3.

Pour cet écoquartier, la Municipalité a fixé les objectifs suivants :

**Créer un morceau de ville qui soit dense**, tout en développant une réelle réflexion sur la gestion du sol.

**Rechercher une véritable mixité fonctionnelle et sociale**, afin de faciliter à terme une réduction de la demande en déplacements, tout en limitant une spécialisation du secteur. La volonté de la Municipalité est de déployer une politique du logement se traduisant par une offre diversifiée répondant aux besoins des Lausannois et de construire des équipements scolaires, sociaux et sportifs qui répondent aux demandes actuelles des différentes générations.

**Constituer une véritable continuité urbaine**. L'actuelle vocation monofonctionnelle de ce vaste territoire sépare le quartier des Bossons de ceux du Bois-Gentil et de la Pontaise. La construction du nouveau quartier doit être de nature à tisser des liens entre les secteurs construits existants et à leur offrir de nouveaux espaces de vie en commun.

**Réaliser un quartier exemplaire du point de vue environnemental et énergétique**. La Municipalité souhaite que le quartier des Plaines-du-Loup puisse devenir une référence dans la thématique des écoquartiers et de l'intégration des réseaux écologiques en milieu bâti. S'agissant des aspects énergétiques, elle s'est donné pour objectif la réalisation d'un quartier durable, compatible avec le concept de « Société à 2000 watts ».

### 2.2 Démarches de planification

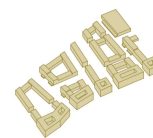
#### Etudes préliminaires

Dès l'adoption du rapport-préavis N° 2007/19 du 5 avril 2007, posant les fondamentaux du projet Métamorphose, la Municipalité a lancé plusieurs démarches et études préalables, au titre desquelles :

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



- un premier volet participatif dénommé « Ola ! » s'est tenue de 2008 à 2009. Destiné à interroger les Lausannois sur les orientations à donner, tout particulièrement pour les Plaines-du-Loup, il a été synthétisé sous l'intitulé « Mille et une idées »,
- une étude environnementale stratégique sur l'ensemble du projet Métamorphose,
- un concept énergétique visant à démontrer la faisabilité du concept de « Société à 2000 watts » (édition 2010, disponible sur [www.lausanne.ch/metamorphose](http://www.lausanne.ch/metamorphose)).

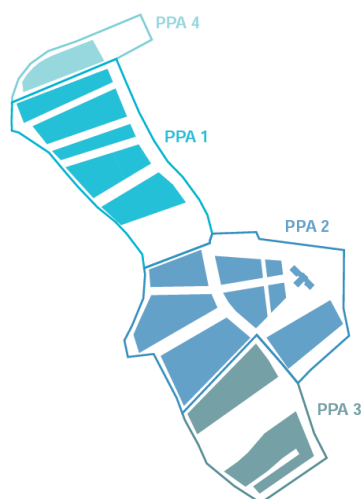
### Concours d'urbanisme

Compte tenu de l'ampleur du site, un concours d'urbanisme s'est très vite imposé comme étant la meilleure manière d'initier les réflexions devant déboucher sur un master plan. Forte des démarches préalables, la Municipalité a lancé au printemps 2010 un concours international de projets d'urbanisme à un degré, selon l'article 3 du règlement SIA 142 (édition 2009). Son objectif était de sélectionner un projet de masterplan offrant suffisamment de souplesse pour permettre d'y intégrer les évolutions techniques et sociales qui devaient inmanquablement intervenir sur la durée de réalisation devant s'échelonner sur environ 15 ans. Il s'agissait aussi de développer un processus de fabrication rendant la participation citoyenne incontournable, de manière à poser les conditions-cadres favorables à l'appropriation anticipée de ce quartier par les Lausannois.

Convaincu qu'il possédait un grand nombre des ingrédients qui permettraient aux Lausannois de s'investir pour donner vie au futur quartier durable des Plaines-du-Loup, le jury a désigné le projet « Zip », du bureau Tribu Architecture, comme lauréat.

### Plan directeur localisé

Objet du concours d'urbanisme : le bureau Tribu s'est vu confier le mandat de réalisation du plan directeur localisé (PDL). Ce document (cf. annexes A20 et A21) fixe tout particulièrement les principes d'urbanisation, de paysage et de mobilité. Il détermine également un concept énergétique. Il est enfin accompagné d'une notice environnementale. Déposé à l'examen préalable en mars 2012, ce plan a fait l'objet d'une consultation publique qui s'est tenue du 6 mai au 13 juin 2013, ce qui a permis de récolter à nouveau les avis de la population. Le 22 mai 2014, en votant le préavis N° 2013/61 du 5 décembre 2013, le Conseil communal adoptait le plan directeur localisé des Plaines-du-Loup.



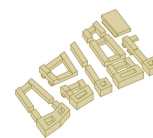
Périmètre	SPd [m <sup>2</sup> ]	%	Hab-emp
<b>PPA 1</b>	142'600	25.7%	3'250
<b>PPA 2</b>	221'500	39.9%	5'270
<b>PPA 3</b>	117'000	21.1%	2'340
<b>PPA 4</b>	74'000	13.3%	1'820
<b>Quartier</b>	<b>555'100</b>	<b>100.0%</b>	<b>12'680</b>



# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



**Avertissement** : à l'exclusion du PPA 1, pour lequel les valeurs mentionnées dans le tableau de la page 8 ont été testées, les autres valeurs sont à considérer à titre indicatif. Des vérifications urbanistiques liées à la distribution du programme (implantation du centre de tennis, etc.) et/ou des adaptations rendues nécessaires par le cadre légal supérieur, pourront se traduire par des ajustements. Enfin, l'ensemble de ces chiffres s'entend hors bonus sur le CUS notamment autorisé selon l'art. 97 LATC alinéa 4 (+5% selon la réglementation en vigueur) et potentiellement activable dans le cas d'opérations énergétiquement exemplaires. Les études des plans partiels d'affectation 2, 3 et 4 seront mises en œuvre, par étape, dès la fin 2015.

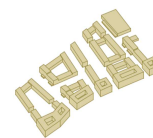
### PPA 1

Un appel d'offres en procédure ouverte a permis de confier le mandat d'élaboration de l'ensemble des plans partiels d'affectation au bureau Urbaplan. L'établissement du premier plan s'est particulièrement appuyé sur 6 ateliers professionnels dont la synthèse est présentée dans le cahier des principes d'aménagement urbanistique et paysager (annexe A33) ainsi qu'un projet paysager développé par l'Atelier du paysage. Déposé à l'examen préalable le 2 février 2015, la version du PPA 1, annexée au présent appel d'offres (annexes A30, A31 et A32), devrait faire l'objet d'une enquête publique d'ici début 2016. Son adoption par le Conseil communal, puis son approbation par le Département cantonal compétent pourraient intervenir dans le deuxième semestre 2016.



### Cahier des principes d'aménagement urbanistique et paysager

En appui des plans partiels d'affectation définissant des règles contraignantes et cohérentes vis-à-vis du cadre législatif supérieur, un cahier des principes d'aménagement urbanistique et paysager a été établi. Ce document est annexé au présent cahier des charges (cf. A33). Associé à chaque PPA et futurs DDP, cet outil vise à garantir le respect des décisions politiques et des objectifs fixés dans le plan directeur localisé, notamment en termes d'urbanisme, d'architecture, de paysage, d'espaces extérieurs publics ou privés, de qualité environnementale, d'objectif énergétique, etc. **Cet ouvrage de référence comprend des principes contraignants pour les futurs superficiaires** ainsi que des « possibles » illustrant les principes précités et servant d'aide à l'application des PPA. Etabli sur la base des bonnes pratiques actuelles, mais également d'ateliers participatifs, ce document a vocation à évoluer périodiquement d'ici l'achèvement du quartier. A ce titre, une version spécifique sera établie pour chaque PPA. Les investisseurs impliqués dans le PPA 1 sont liés à la version 2 du cahier (datée du 14 octobre 2015) étant entendu que des adaptations restent possibles jusqu'à l'adoption finale du PPA. **En cas de contradiction entre le cahier et le PPA, le plan et son règlement sont déterminants.**



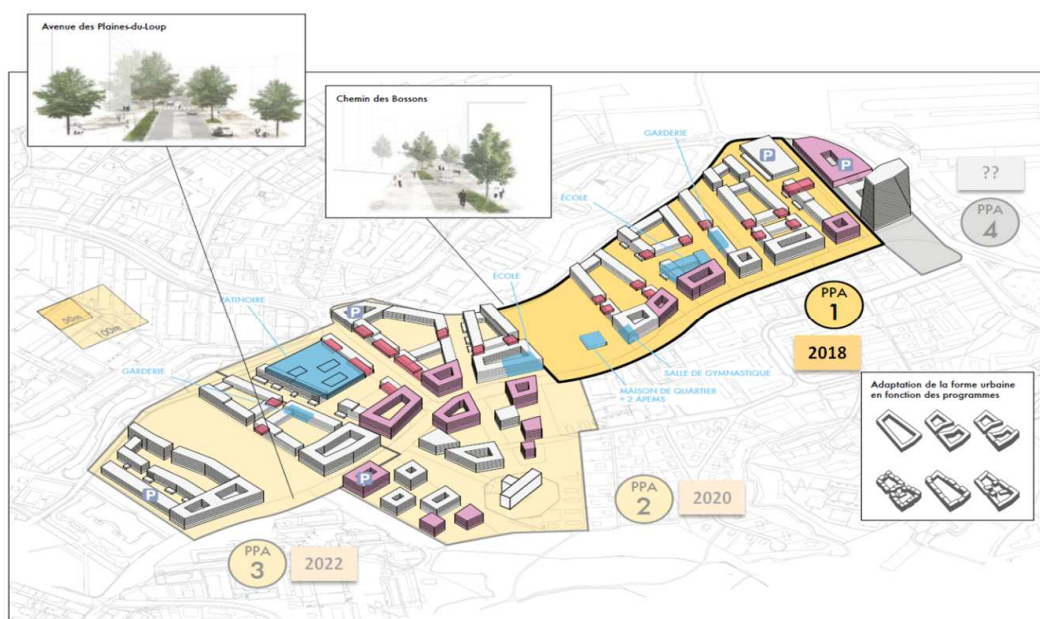
### Attribution des lots

Adopté par le Conseil communal le 3 mars 2015, le rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014 définit les critères et modalités d'attribution des parcelles des Plaines-du-Loup, confirme les objectifs annoncés en termes de mixité sociale et précise la diversité souhaitée des investisseurs. Il annonce également les mesures à disposition de la Ville visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants. Le présent cahier des charges a été établi en cohérence avec ce rapport-préavis.

## 2.3 Phasage intentionnel

### Ecoquartier

Compte tenu de l'ampleur du périmètre concerné et des interactions entre les Plaines-du-Loup et les autres sites du projet Métamorphose, une planification en étapes successives est prévue (cf. schéma et tableau ci-dessus).

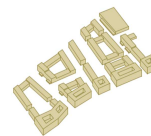


	SPd [m <sup>2</sup> ]	Ouverture des 1 <sup>ers</sup> chantiers	1 <sup>ères</sup> livraisons	Achèvement de l'étape
<b>Etape 1</b>	142'600	2018	2020	2022
<b>Etape 2</b>	221'500	2020	2022	2026
<b>Etape 3</b>	117'000	2022	2024	2027
<b>Etape 4</b>	74'000	fonction du délai de relocalisation du SAN		

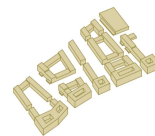
## **Appel d'offres investisseurs**

Plaines-du-Loup – étape 1

A00



# **Programme**



## 3 Orientations majeures

### 3.1 Ecoquartier

Consciente que la réalisation du quartier des Plaines-du-Loup conditionnerait l'évolution de Lausanne pour les vingt prochaines années, la Municipalité a cherché à appréhender au mieux la notion de quartier durable. A ce titre, elle a notamment co-développé l'outil national « Quartiers durables », disponible sur la plateforme [www.smeo.ch](http://www.smeo.ch).

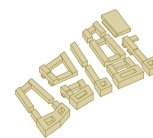
Pour la Municipalité, les principaux objectifs de durabilité pour les Plaines-du-Loup visent la réalisation d'un quartier : **vivant, varié, connecté, assurément écologique, énergétiquement exemplaire et participatif.**

Le quartier des Plaines-du-Loup deviendra vivant et porteur d'une identité forte, en favorisant les espaces de rencontre et les mixités sociale et fonctionnelle, synonyme de dynamisme, d'attractivité et de qualité de vie. **La démarche participative**, l'implication souhaitée des coopératives d'habitants et les espaces collectifs participeront au développement de l'identité du quartier. **L'écoquartier sera varié**, tant en termes de densité que d'espaces publics ou d'architecture. Il privilégiera la recherche d'un dialogue créatif et varié entre le bâti et les espaces publics, de manière à associer qualité de vie et densité. A cette fin, des pôles de rencontre attractifs et connectés les uns aux autres par un maillage de mobilité douce seront proposés. **Connecté aux quartiers voisins** par les traverses est-ouest et le maillage écologique recréé entre les cordons boisés à l'est du site et le massif du bois Gentil, ce quartier souhaite déjouer le risque de l'introversion. Le m3 et plusieurs lignes de bus le relieront à la gare et au centre-ville en 10 à 15 minutes.

Les Plaines-du-Loup seront **assurément écologiques** par la variété des espaces verts proposés, la maîtrise du taux d'imperméabilisation du sol, la végétalisation des toitures et le maintien d'un maximum de surfaces de pleine terre permettant un réel développement des plantations endogènes ; mais aussi par la création de fossés-rus, le respect des critères ECO (ou équivalent) lors de la conception puis la réalisation des bâtiments, etc. **Energétiquement exemplaire**, le quartier sera conçu conformément aux principes d'une « Société à 2000 watts », cet aspect étant vérifié par le bureau de développement immobilier de la Ville. En termes d'identité nocturne, les principes du plan lumière mis en œuvre pour l'éclairage public de l'ensemble de la Ville sont applicables tant au domaine public qu'au domaine privé (cf. annexe A33, pages 152 et 153).

#### **2000 watts, 100% renouvelable et quasi neutre en CO<sub>2</sub>**

Depuis l'adoption du rapport-préavis N° 2013/20 du 8 mai 2013, l'ensemble des opérations développées sur parcelles communales doivent répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés. A ce titre, la Municipalité a décidé que le quartier des Plaines-du-Loup sera un quartier 2000 watts, dont l'exploitation devra être 100% renouvelable et quasi neutre en CO<sub>2</sub>. Cet objectif, à décliner dans les domaines de la construction, de l'exploitation et de la mobilité, sera repris dans l'ensemble des futurs DDP.



#### ● Construction

Les plans partiels d'affectation et leur règlement associé, en autorisant des îlots contigus de forte densité (IUS moyen de 3.2 m<sup>2</sup> SPd/m<sup>2</sup> STd), privilégient les formes urbaines compactes synonymes d'économie d'énergie grise à la construction. Les hauteurs maximales décrites dans le premier PPA autorisent la construction de bâtiments en ossature bois, impliquant 30% de réduction des consommations d'énergie grise par rapport à un mode constructif traditionnel en béton armé. Le fait de centraliser les parkings, de mutualiser les places de parc entre logements et activités et, dans une moindre mesure, de proposer des véhicules en auto partage, sont autant de mesures débouchant sur une rationalisation de l'impact environnemental du stationnement. Finalement, les DDP imposeront la construction de bâtiments respectant les critères du label ECO (ou équivalent), définissant des cibles de consommation d'énergie grise, de qualité d'éclairage naturel et une priorisation quant à l'usage de matériaux exempts de substance nocive pour la santé.

#### ● Mobilité

Consciente de l'enjeu énergétique majeur que représente la mobilité, la Municipalité a identifié le site des Plaines-du-Loup comme étant particulièrement pertinent pour la création d'un nouveau quartier, en raison de sa proximité avec le centre-ville. En corolaire de la densité humaine visée, 12'500 habitants et emplois, elle a décidé de défendre l'implantation du métro m3. De manière cohérente avec cette offre en transports publics, les plans partiels d'affectation règlent la politique du stationnement sur fonds privés en imposant des parkings centralisés, offrant au maximum une place pour 200 m<sup>2</sup> SPd (résidents, employés, clients et visiteurs). Ils ne fixent aucun seuil plancher, ce dernier faisant l'objet d'une négociation entre la Municipalité et les investisseurs finaux qui seront retenus à l'issue du présent appel d'offres. Finalement, de manière à éviter tout effet de bord, les habitants des Plaines-du-Loup n'auront pas accès au système de macaron. Objectif visé par ces mesures : augmenter le report modal en faveur de la mobilité douce et des transports publics. Finalement, en complément de ces infrastructures, l'implantation d'une flotte de véhicules en auto partage est fortement recommandée (les places de parc dédiées n'étant pas soumises au plafond imposé par le PPA), offrant ainsi une alternative aux habitants désireux de renoncer à la possession d'une voiture individuelle.

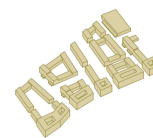
#### ● Exploitation

Le concept énergétique des Plaines-du-Loup (cf. annexe A60) a été développé en privilégiant systématiquement la réduction des besoins en chaleur et en électricité. En s'appuyant sur le cahier des principes, les droits distincts de superficie imposeront la construction de bâtiments du type Minergie P Eco ou équivalent, permettant de réduire de 40% les besoins de chauffage par rapport au cadre légal. Ils veilleront également à imposer le maximum de l'état de l'art concernant la maîtrise de la demande en électricité (valeurs cibles de la SIA 380/4), se traduisant par une économie de 25 à 30% par rapport aux consommations standards. Condition *sine qua non* à l'obtention des dérogations aux articles 28a et 28 alinéa 3 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLE-ne) négociée auprès de la Direction de l'énergie du Canton de Vaud (cf. annexe A62), l'ensemble des toitures bien orientées et non accessibles sera prioritairement réservé à l'implantation de capteurs photovoltaïques qui devraient permettre de sensi-

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



blement dépasser l'exigence légale en la matière (objectif de couverture de plus de 25% des besoins standards du quartier). Afin d'améliorer leurs rendements, ces installations seront posées en symbiose avec la végétalisation des toitures. Le solde des consommations électriques sera couvert par du courant 100% renouvelable produit au niveau régional, que les habitants s'engageront à contracter lors de la signature de leurs baux ou de l'acquisition d'un lot en PPE.

La production de chaleur sera assurée via un ensemble de pompes à chaleur connectées à des sondes géothermiques profondes (450 à 800 m) et alimentées en courant électrique 100% renouvelable. Un appoint issu de la récupération de chaleur sur les eaux usées pourra être mis en œuvre. Finalement, l'ensemble de ces systèmes de production de chaleur sera réalisé par l'intermédiaire d'un contracting énergétique fourni par les Services industriels et décrit en annexe A61.

En combinant l'ensemble de ces opportunités et conditions cadres (rappelées à l'art. 13 du PPA 1 et en annexe A33), les Plaines-du-Loup possèdent de nombreux arguments qui permettront aux investisseurs finaux, puis aux 12'500 habitants et employés, de concrétiser le concept de « Société à 2000 watts ».

Du point de vue énergétique, les investisseurs finaux s'engagent à développer des projets conformes à la « Société à 2000 watts » en :

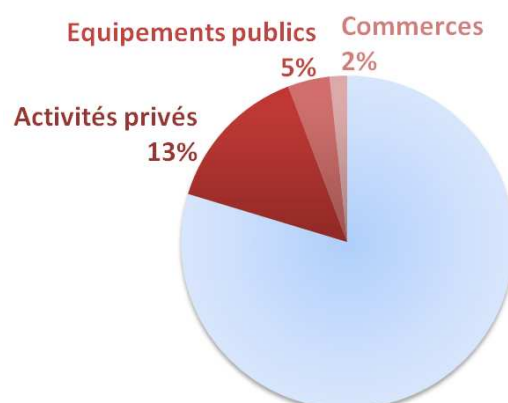
- respectant la vision 2050 de la « Société à 2000 watts », concernant la construction et la mobilité (conformément aux cibles du cahier technique SIA 2040 « la voie SIA vers l'efficacité énergétique »),
- respectant la vision 2150 de la « Société à 2000 watts », s'agissant de l'exploitation (climat intérieur, eau chaude sanitaire et électricité),
- signant le contracting énergétique qui sera mis en place par les Services industriels et en participant au financement des installations de production de chaleur selon les termes prévus au chapitre 9.10.

## 3.2 Mixité fonctionnelle

Un **quartier vivant** doit éviter l'écueil de la mono affectation et viser l'implantation d'une diversité d'activités complémentaires, qu'il s'agisse de commerces, de bureaux, d'activités artisanales ou encore de services publics ou parapublics.

A l'échelle du quartier, l'objectif est d'offrir environ une place de travail par habitant actif, soit quelque 3'600 emplois, ce qui implique de dédier 20% des surfaces aux activités.

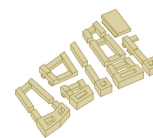
Compte tenu du programme public estimé à 29'000 m<sup>2</sup> SPd et des quelque 9'500 m<sup>2</sup> SPd de commerces envisageables au vu du bassin de chalandise, le défi consiste à implanter 74'500 m<sup>2</sup> SPd d'activités privées d'ici 2027.



# Appel d'offres investisseurs

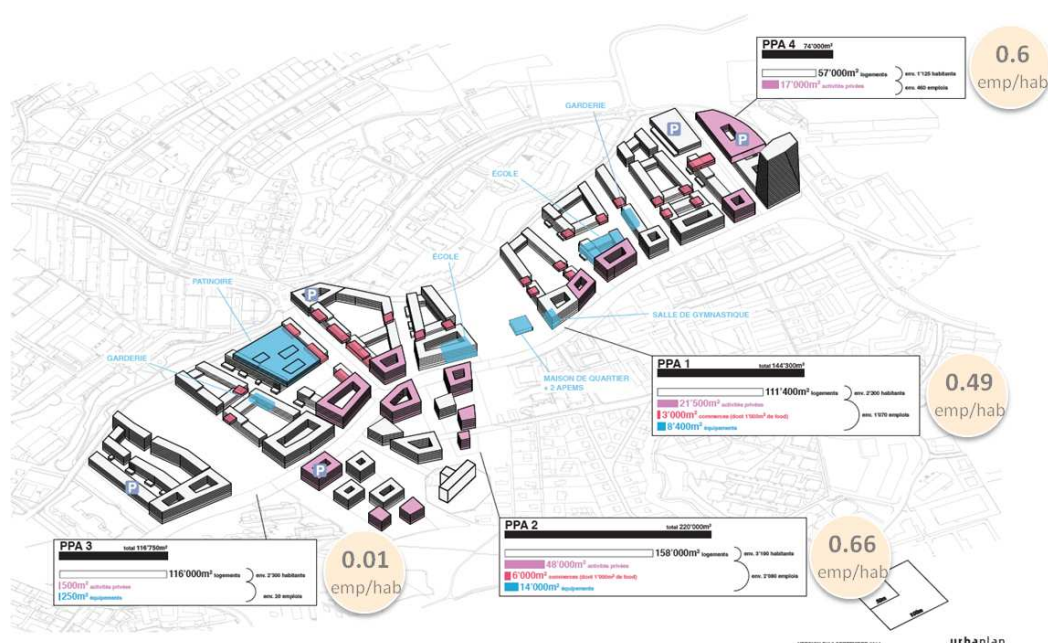
## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00

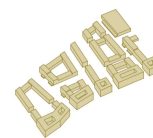


A l'occasion de l'atelier organisé sur cette thématique, l'objectif global a été décliné sur chaque étape de réalisation. L'illustration ci-après constitue la synthèse des débats qui se sont tenus en cette occasion. Sans être contraignante, elle propose :

- des principes de distribution des activités dans le territoire : commerces implantés majoritairement à l'intérieur du quartier ou sur l'avenue du Vélodrome, les autres activités étant principalement situées sur la route des Plaines-du-Loup ou dans les secteurs du Bois-Gentil et des Marronniers,
- des objectifs de mixité fonctionnelle adaptés en fonction de la situation des différentes étapes de réalisation (dégagement sur les grands paysages, proximité des espaces publics majeurs, etc.), mais également des centralités potentiellement générées par les axes structurants ou la station « Plaines-du-Loup » du m3 qui devrait déboucher sur l'avenue du Vélodrome.



L'objectif global étant précisé et parce que son atteinte est un enjeu déterminant de l'appel d'offres, la Municipalité a établi un PPA 1 proposant des conditions-cadres favorables à l'implantation d'activités. Ainsi, ce premier PPA fixe simplement un minimum requis pour les SPd dédiées aux activités (10%) et ne contraint pas leur localisation précise dans les pièces urbaines. Il offre, toute latitude aux investisseurs de définir les localisations les plus adaptées à l'implantation d'activités et autorise la création de bâtiments entièrement réservés aux activités, au même titre que des projets mixtes. Par ailleurs, une grande liberté est offerte quant à la profondeur des bâtiments autorisés à s'implanter dans les périmètres constructibles. Cette souplesse permettra à la majorité des programmes d'activités de trouver une opportunité d'implantation, qu'ils nécessitent de petites surfaces, de grands plateaux ou des bâtiments entiers donnant, par exemple, sur la route des Plaines-du-Loup.



### Projets novateurs

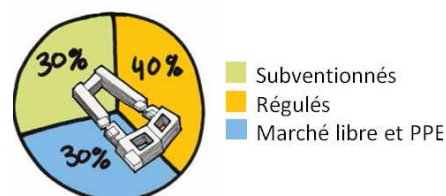
Parallèlement à la flexibilité offerte par le PPA, il convient de mentionner que les projets particulièrement novateurs et ambitieux en termes de mixité fonctionnelle sont encouragés par la Municipalité. Par projet novateur, il est entendu des projets tissant des liens étroits et des synergies entre logements, activités économiques, culturelles ou équipements parapublics. Sans constituer une liste exhaustive, ces projets novateurs proposeront des concepts plébiscitant :

- la mixité intergénérationnelle : établissements médico-sociaux ou logements protégés et équipements parascolaires ; résidence étudiante à proximité des écoles enfantines, pour du soutien scolaire ou des services en relation avec la petite enfance,
- une offre en activités adaptées aux besoins des habitants actuels et futurs, dans un objectif de développer un sentiment d'identification puis d'appartenance au quartier, en proposant : des services de proximité ou des lieux propices au développement de l'économie solidaire, de la pratique des arts, de l'éducation, favorables à l'intégration et dynamisant la vie de quartier,
- une idée forte pour le quartier, en résonance avec les principes de durabilité, proposant une offre cohérente et attractive parce qu'unique en ville de Lausanne. Le développement d'un « Éco pôle » regroupant des surfaces de bureaux ou d'ateliers adaptées aux petites et moyennes entreprises actives dans ce domaine ; la réalisation de surfaces d'activités en lien avec la thématique « Santé et bien-être », en complément des équipements sportifs planifiés sur le site et en cohérence avec les principes d'urbanisation issus de la démarche « Métasanté » (cf. annexe A33).

### 3.3 Mixité sociale

Même s'il ne s'agit pas de la seule condition-cadre garantissant la mixité sociale, il convient avant tout de définir les proportions de chaque type de logement, avec l'objectif de réconcilier l'offre en logements et la demande des différentes catégories de revenus. Sur la base des observations régulières du Service du logement et des gérances et d'une analyse du taux d'effort consenti par les Lausannois pour se loger, la Municipalité a affiné ses objectifs de mixité sociale à l'occasion du rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014. Ils se déclinent de la manière suivante :

- 30% de logements subventionnés,
- 40% de logements régulés (fixation du loyer de départ et contrôle du loyer par la Commune, au sens de sa conformité au droit du bail, durant toute la durée du droit de superficie),
- 30% de logements en marché libre ou PPE.



Ce programme doit permettre de répondre aux besoins des différentes catégories de la population lausannoise :

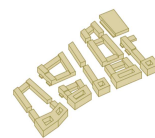
- la construction d'environ 30% du programme en logements subventionnés doit permettre, compte tenu des planifications immobilières sur Lausanne, de maintenir la proportion actuelle de 10 à 12% de logements construits ou rénovés avec l'aide des



# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

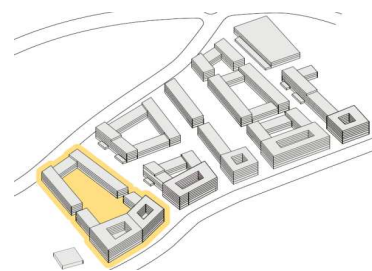
### A00



pouvoirs publics sur le territoire communal. Pour rappel, les loyers des logements subventionnés peuvent en principe être abaissés de 20 à 30% (financement paritaire entre le Canton et la Ville) et ce, pour une durée de 15 ans. Le contrôle public des loyers demeure effectif à l'issue des 15 ans par l'intermédiaire d'une convention signée par l'investisseur final, l'Etat et la Ville de Lausanne, conformément à la loi sur le logement. Enfin, ces logements sont soumis à des conditions d'accès, en termes de revenus et de composition du ménage, fondées sur les dispositions réglementaires communales et cantonales. Les coûts de construction et les plans financiers obéissent également à des règles précises (cf. annexe A70) et font l'objet de contrôles de la part de la Commune et du Canton,

- les logements à loyers régulés sont des logements ouverts à tous, sans condition de revenu. Les loyers initiaux sont fondés sur le coût de construction et une rémunération raisonnable des fonds propres ; leur évolution est soumise à un contrôle de droit privé par la Municipalité, applicable sur toute la durée du DDP. Il convient ici de préciser que les opérations de logements à loyers régulés seront soumises à des objectifs de coûts de construction et de rendement précis via un suivi régulier du bureau de développement immobilier. Si la loi cantonale sur le logement (LL) n'est pas directement applicable, les dispositions du droit du bail le sont. Ces conditions seront précisées le moment venu et affinées en phase de développement de projet. Les plans financiers des opérations seront précisés dans les préavis demandant l'octroi des droits de superficie,
- les logements du marché libre ou destinés à la vente en PPE sont quant à eux libres 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. Leur prix dépendra des conditions du marché et de la valorisation foncière proposée qui constitue un des critères permettant d'évaluer la qualité des offres pour ce segment. La répartition entre logements du marché libre et PPE dépendra des offres reçues et des arbitrages municipaux intervenant au terme de cette procédure.

Conformément aux décisions prises par le Conseil communal, cette répartition est à respecter tout au long du processus de construction du quartier et pour chaque étape définie par la planification urbanistique. **En d'autres termes, cette diversité doit impérativement être respectée à l'échelle de chaque PPA et idéalement, de chaque pièce urbaine (cf. définition à l'annexe A100).**



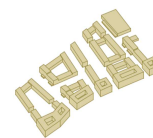
### Projets de coopératives d'habitants et acquisition de parts sociales

De manière à assurer une mixité sociale au sein des projets développés par les coopératives d'habitants, **la Ville fera l'acquisition des parts sociales lui permettant d'attribuer directement entre 10 et 15% des logements.** Le Service du logement et des gérances attribuera ces logements en application des directives municipales réglant cette question et idéalement, de manière anticipée afin que ces locataires puissent être intégrés au processus participatif. Les locataires ainsi retenus feront alors l'acquisition d'une part sociale de CHF 100.- TTC afin de devenir coopérateur.

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



Le montant des parts sociales acquises par la Ville correspondra à 5% du coût de construction des 10% à 15% de logements qu'elle souhaite attribuer elle-même. Elle s'en acquittera, en principe, à la signature de l'acte de DDP.

### 3.4 Mixité des investisseurs

En cohérence avec les objectifs précédents, la Municipalité attend des candidatures d'investisseurs finaux (cf. annexe A90) s'engageant dans le développement des projets, la réalisation des immeubles et, pour les objets locatifs, leur gestion sur le long terme.

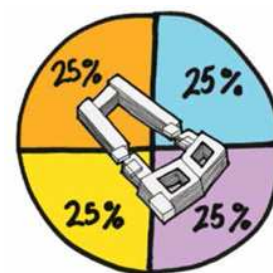
Pour garantir une répartition équilibrée entre les différents acteurs immobiliers, elle entend faire appel à quatre catégories d'investisseurs finaux :

- **les investisseurs institutionnels, privés traditionnels et spécialisés dans les surfaces d'activités** (caisses de pensions, sociétés d'assurances, fonds immobiliers, promoteurs actifs sur le marché de la PPE, etc.),
- les sociétés privées d'utilité publique. Leurs statuts répondent aux conditions fixées par le droit fédéral et elles sont signataires de la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Sur le plan des définitions légales, il n'existe aucune différence juridique entre une coopérative d'habitants et une coopérative d'habitation « classique ». Cela étant, afin de répondre aux souhaits, plusieurs fois exprimés par le Conseil communal, de favoriser le développement des coopératives d'habitants, les sociétés d'utilité publique se scindent en deux groupes distincts :
  - **les sociétés d'utilité publique classiques**, constituées le plus souvent en coopératives (parfois en fondations), répondant aux dispositions légales évoquées ci-dessus. Pour la plupart, il s'agit de structures établies, connues et partenaires de longue date des pouvoirs publics, notamment actives dans la construction de logements subventionnés. Dans certains cas, elles ne sont pas la propriété exclusive de leurs locataires (coopératives de sociétés, etc.). A priori, elles n'intègrent aucun processus participatif lors du développement de projet,
  - **les coopératives d'habitants**, répondant également aux dispositions légales fédérales mentionnées ci-dessus, propriétés exclusives ou quasi exclusives de leurs locataires et porteuses d'un projet participatif. Il s'agit, pour la plupart, de structures de taille plus petite, parfois en constitution et aujourd'hui encore peu actives sur le marché local, à contrario des expériences suisses alémaniques,
- **les sociétés propriétés de la Ville de Lausanne** que sont la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL).

Dans le cadre de cet appel d'offres, chaque catégorie d'investisseurs se verra confier environ 25% des droits à bâtir.

Cette répartition permet de concilier les objectifs suivants :

- assurer une répartition équitable des droits à bâtir,
- mettre en place des conditions-cadres favorisant l'atteinte des objectifs de mixité sociale,
- viser un objectif ambitieux de logements construits en coopératives d'habitants (minimum 20% dans l'étape 1),

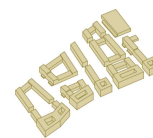


- Sociétés de la Ville
- SUP classiques
- Coopératives d'habitants
- Institutionnels et privés traditionnels

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



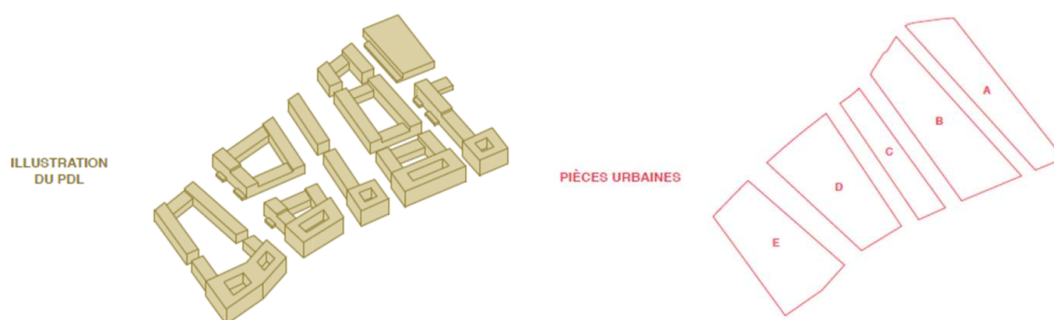
- donner une place importante aux sociétés publiques et plus particulièrement à la SILL.

Le présent appel d'offres est ouvert de manière à garantir l'accès au marché à l'ensemble des acteurs. **Chaque offre reçue sera mise en concurrence uniquement avec les autres offres de la même catégorie d'investisseurs, l'attribution finale devant respecter l'équilibre entre les 4 catégories décrites ci-dessus.**

Bien que la SILL et la FLCL ne soient pas mises en concurrence dans le cadre de cet appel d'offres, elles déposeront, en parallèle de la présente procédure, des dossiers visant à qualifier leurs projets et décrire les principales caractéristiques des programmes qu'elles envisagent. Ceci afin de composer les groupements d'investisseurs par pièce urbaine, dans le respect des objectifs de mixité sociale applicables à cette échelle. La phase d'appel d'offres passée, elles devront évidemment satisfaire aux mêmes obligations que l'ensemble des investisseurs actifs aux Plaines-du-Loup.

### 3.5 Développement et réalisation

La phase de développement des projets privés s'ouvrira une fois le PPA 1 mis en vigueur et l'ensemble des réservations municipales des droits à bâtir envoyées aux investisseurs retenus à l'issue de cette procédure ouverte. Les réservations municipales rappelleront toutes le délai maximal imparti pour déposer une demande de permis de construire. Le délai d'ouverture du chantier sera, quant à lui, précisé dans les DDP. Les demandes de prorogation devront être justifiées et demeurent réservées.



#### Maîtrise d'ouvrage privée

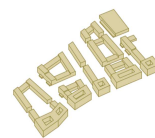
A l'issue de la présente procédure, l'ensemble des investisseurs retenus pour l'étape 1 des Plaines-du-Loup sera connu. S'ouvrira dès lors une logique de développement par pièce urbaine, c'est-à-dire de façon spécifique à chaque périmètre constructible du PPA. A l'instar de la structure mise en place dans le cadre du développement du quartier des Fiches Nord, les investisseurs s'engagent à constituer, à l'échelle d'une même pièce urbaine, une société (simple, de projet, etc.) dont les missions seront de :

- organiser un concours d'architecture ouvert visant à tester les applications possibles du PPA à l'échelle de la pièce urbaine ; des représentants de la Ville de Lausanne seront intégrés, lors de la rédaction des règlements, aux jurys et aux collègues d'experts,

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



- établir, avec la Ville et sur la base du projet lauréat, le découpage définitif de la pièce urbaine en lots. Cette étape franchie, l'assiette de chaque DDP sera fixée par investisseur final (cf. annexe A90),
- garantir la cohérence des différents projets d'une même pièce et le respect du PPA,
- coordonner le phasage des chantiers privés de chacun des investisseurs finaux,
- piloter la réalisation des équipements éventuellement mutualisés (abris PC, locaux et installations techniques, etc.) et des aménagements communs à charge des investisseurs finaux (cœurs d'îlots, places de jeux, etc.),
- mettre en œuvre un concept d'exploitation des équipements mutualisés et des aménagements communs.

### Concours d'architecture par pièce urbaine

Chaque société (simple, de projet, etc.) organisera un concours d'architecture ouvert (SIA 142) portant sur l'organisation générale de la pièce urbaine et sur les aménagements extérieurs (cœurs d'îlots et front sur rue). Le lauréat sera mandaté pour la réalisation d'une part des surfaces de plancher déterminantes (SPd), dont la part soumise aux marchés publics lorsqu'il y en a ; la coordination et le pilotage du développement général de la pièce urbaine et la réalisation des espaces extérieurs partagés. C'est sa proposition de découpage en lots ainsi que les gabarits définis par son projet (longueur, largeur et hauteur) qui liera les autres architectes engagés pour le développement du solde de la pièce.

De manière à réduire le nombre de concours d'architecture, le solde des SPd non attribuées au lauréat, sera réparti entre les différents primés, étant entendu qu'à ce stade, seules les coopératives d'habitants peuvent mandater un architecte de leur choix, indépendamment du résultat du concours. Le jury du concours attribue les lots aux primés avant la levée de l'anonymat.

**Dans tous les cas de figure, les modalités d'attribution des lots entre le lauréat et les primés seront établies d'entente entre la Ville et les investisseurs et seront détaillées dans les cahiers des charges des concours. Toute autre procédure reste réservée et conditionnée à l'accord préalable de la Ville.**

### Développement des projets privés

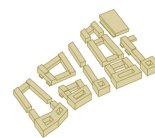
Dès lors que les assiettes des DDP sont définies sur la base du projet lauréat, le développement de chacun des projets privés (hors équipements communs) relève de la responsabilité de chaque investisseur final et est donc exclu des missions de la société (simple, de projet, etc.). La responsabilité solidaire des associés quant aux dettes de la société concerne donc principalement les dépenses de concours en phase initiale, le financement d'un organe de coordination, la réalisation puis l'exploitation des objets que les associés auront eux-mêmes décidé de mutualiser.

**Comme c'est le cas sur toutes les opérations menées sur parcelles communales, les investisseurs finaux s'engagent à développer leur projet en collaboration avec le bureau de développement immobilier, qui sera intégré au comité de pilotage des projets privés.** Ce dernier apportera conseils et expertises pour assurer la qualité des projets et garantir le respect des objectifs et conditions cadres de la Municipalité. Il aura également à charge la rédaction des préavis de demande d'octroi des DDP en collaboration avec la Commission immobilière et en parallèle de l'obtention des permis de construire.

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



### Maîtrise d'ouvrage publique

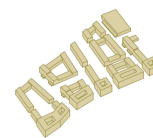
La Ville sera maître d'ouvrage en ce qui concerne la construction du domaine public, les équipements publics et l'aménagement des parcelles privées communales à usage partagé. En plus des réseaux principaux et du domaine public, la Commune réalisera les installations de production de chaleur situées en amont de chaque chaufferie principale. Elle en assurera la rentabilisation via un contracting énergétique établi entre les Services industriels et chaque investisseur final (cf. annexe A61). Une liste exhaustive des objets réalisés par la Ville est présentée au chapitre 8.

### Métro m3

La création d'une troisième ligne de métro, reliant la Gare de Lausanne à la Blécherette, et passant dans le secteur du PPA 1, fait partie intégrante du projet «Axes forts» qui a pour but de développer des transports publics performants et novateurs à l'intérieur de l'agglomération Lausanne-Morges. Le projet a été présenté à la confédération en 2012 et a été retenu avec deux horizons de réalisation.

La technologie utilisée pour le m3 sera identique à celle du m2. Sept stations jalonnent cette nouvelle ligne entièrement souterraine, la rendant indépendante des conditions météorologiques et du trafic routier. Si le tracé du m3 est défini entre la Gare de Lausanne et Chauderon, des études en cours doivent affiner son implantation depuis Chauderon jusqu'à Blécherette. Ces dernières sont coordonnées avec le projet d'écoquartier de sorte que le tracé du m3 ne prétérise pas les droits à bâtir inscrits dans le PPA 1.

Ainsi, le tracé mentionné sur le PPA 1 s'entend à titre indicatif et pourra, par endroits, être dévié à l'intérieur du périmètre du PPA 1 ou sous le domaine public. Il sera figé en planimétrie et en altimétrie d'ici au lancement des concours d'architecture organisés par pièce urbaine, afin que les éléments techniques qui en découlent soient intégrés à chaque programme. Une coordination étroite se poursuivra ensuite tout au long du développement des projets privés.



## 4 Affectation des surfaces du PPA 1

Le programme à réaliser par les futurs investisseurs concerne l'ensemble des logements, des activités privées ainsi que des équipements publics et parapublics, qui feront l'objet de location en faveur de la Ville ou d'associations soutenues par cette dernière. La réalisation du parking centralisé fait également partie de cet appel d'offres. L'annexe A41 présente le modèle de financement et d'exploitation envisagé pour cet ouvrage.

Les droits à bâtir totaux inscrits dans le PPA 1, sont de 142'600 m<sup>2</sup> SPd. Ils seront définitivement fixés à l'occasion de l'entrée en force du plan. Les éventuels bonus sur le CUS, autorisés par la LATC, s'entendent en sus.

L'objet du présent marché (hors équipements publics financés par la Ville) totalise **135'200 m<sup>2</sup> SPd, avec une répartition cible de l'ordre de 80% de logements et 20% d'activités**. Ces surfaces s'entendent y compris les 25% de droits à bâtir réservés aux sociétés de la Ville qui, sans être mises en concurrence, déposeront un dossier visant à préciser leur programme. Cette démarche permettra de composer les pièces urbaines dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Pour ce premier appel d'offres, les principaux ordres de grandeur sont :

### Programme global à réaliser par les investisseurs

- **109'900 m<sup>2</sup> SPd de logements** (soit environ 1'000 logements), devant accueillir de l'ordre de 2'200 habitants,
- **23'800 m<sup>2</sup> SPd d'activités privées et de commerces**, pouvant générer 1'100 emplois,
- **1'500 m<sup>2</sup> SPd d'équipements publics et parapublics**, à réaliser par les investisseurs privés, principalement en rez-de-chaussée des immeubles (garderie, etc.),
- **1 parking centralisé comprenant au maximum 730 places pour véhicules (700 voitures individuelles + 30 en auto-partage) et 100 places pour 2 roues motorisés**. Les places dédiées aux véhicules en auto-partage pouvant être surnuméraires.

A titre illustratif, une proposition de répartition programmatique par pièces urbaine est présentée en annexe A34.

### Logements

- environ 30% de logements subventionnés (~300 logements – 33'000 m<sup>2</sup> SPd),
- environ 40% de logements à loyers régulés (~400 logements – 43'900 m<sup>2</sup> SPd),
- environ 30% de logements en marché libre ou en PPE (~300 logements - 33'000 m<sup>2</sup> SPd). A ce stade, la répartition entre logements destinés à la location et à la vente n'est pas fixée et résultera notamment des offres reçues des candidats investisseurs.

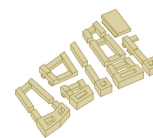
### Commerces et activités

Les chapitres 2.1, 3.1 et 3.2 du présent document, fixent les objectifs politiques pour ce programme. L'art. 14 du PPA 1 fixe les obligations légales en la matière. Celles-ci sont les suivantes :

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



<sup>1</sup> La zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités, ci-après zone mixte, est destinée à de l'habitation de forte densité, à des activités telles qu'activités tertiaires ou artisanales, et aux installations publiques, parapubliques et sportives.

<sup>2</sup> Le total des surfaces d'activités tertiaires et artisanales (y.c. commerces) représente au minimum 10% de la SPd sur l'ensemble de la zone mixte.

<sup>3</sup> La surface de vente des activités commerciales n'excède pas 1'500 m<sup>2</sup> par enseigne.

<sup>4</sup> Les angles commerciaux indiqués en plan sont positionnés à certaines intersections entre les rues transversales et :

- les ruelles d'usage public,
- les placettes d'usage public,
- la route des Plaines-du-Loup.

Les locaux des rez-de-chaussée des constructions implantées sur un angle commercial sont obligatoirement affectés au commerce et ont une surface minimale de 80 m<sup>2</sup>.

### Activités publiques et parapubliques

Si le programme définitif (affectation et surface) reste à consolider, les équipements identifiés à ce stade et devant être financés puis réalisés par les investisseurs, sont :

- une garderie de 44 places – 500 m<sup>2</sup> SPd,
- un plateau dédié à recevoir un dojo ou d'autres associations (1'000 m<sup>2</sup> SPd).

### Equipements hors appel d'offres

Ne font pas partie de l'appel d'offres, les équipements publics directement financés et réalisés par la Ville, au titre desquels :

- l'école de 18 classes et sa double salle de gymnastique - périmètre D (5'000 m<sup>2</sup> SPd),
- la maison de quartier, en synergie avec un accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de 88 places, implantée sur le périmètre F (2'400 m<sup>2</sup> SPd).

Ces surfaces s'entendent à titre indicatif. Les programmes définitifs seront précisés dans les cahiers des charges des concours d'architecture ouverts organisés par pièce urbaine.

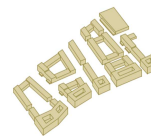
# Appel d'offres investisseurs

Plaines-du-Loup – étape 1

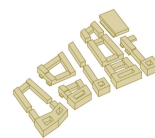
A00







# Appel d'offres



## 5 Objet du marché

Le présent appel d'offres vise à désigner les investisseurs finaux qui développeront et deviendront les maîtres d'ouvrage du programme privé de logements et d'activités, y compris le parking centralisé, dans le cadre du PPA 1 des Plaines-du-Loup. L'objet du marché correspond à l'obtention de réservations municipales de droits à bâtir à l'intérieur des périmètres constructibles définis par le PPA.

### 5.1 Nombre et taille des lots

**Chaque candidat investisseur peut solliciter 1 ou plusieurs lots**, étant entendu qu'il ne pourra prétendre à plusieurs lots sur une même pièce urbaine et que la Ville se réserve le droit de ne pas les disposer en vis-à-vis immédiat. Pour chaque lot, le candidat précisera sa préférence en termes de localisation. Dans le cas d'une offre concernant plusieurs lots, l'investisseur précisera un ordre de priorité.

**Le candidat investisseur est libre de proposer des programmes mixtes, associant plusieurs types de logements et/ou d'activités.** Concernant les activités privées, cet appel d'offres laisse toute latitude quant à la taille des lots, dans le respect du PPA 1. **S'agissant de l'affectation logement, la taille minimale des lots est fixée à 2'500 m<sup>2</sup> SPd (de 20 à 25 logements) et la taille maximale à 14'000 m<sup>2</sup> SPd (de 115 à 130 logements) pour les pièces urbaines les plus conséquentes.**

Dans le respect du règlement du PPA 1, du présent cahier des charges et de ses annexes, les investisseurs sont donc libres de demander de petites surfaces d'activités en complément d'un programme important de logements ou, à l'extrême inverse, un lot de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> d'activités sans aucun logement.

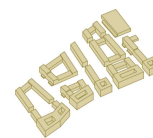
### 5.2 Nombre d'investisseurs

En plus de la FLCL et de la SILL, la Ville recherche de l'ordre de :

- **2 à 5 investisseurs institutionnels, privés traditionnels ou spécialisés dans les surfaces d'activités**, se partageant un marché de 25'000 m<sup>2</sup> SPd de logement et 12'000 m<sup>2</sup> SPd d'activités,
- **2 à 5 sociétés d'utilité publique classiques** pour un marché total d'environ 29'000 m<sup>2</sup> SPd de logement et 4'000 m<sup>2</sup> SPd d'activités,
- **5 à 10 coopératives d'habitants** se distribuant un marché d'environ 26'000 m<sup>2</sup> de logement et 4'000 m<sup>2</sup> d'activités.

### 5.3 Appel d'offres par type d'investisseurs

Comme indiqué au chapitre 5.2, la Ville recherche trois catégories différentes d'investisseurs se répartissant les droits à bâtir de manière équilibrée (cf. chapitre 3.4). Ainsi, la concurrence sera organisée en trois silos, chaque offre n'étant mise en concurrence qu'avec les dossiers émanant de la même catégorie d'investisseurs. A titre d'exemple, les offres des coopératives d'habitants seront comparées uniquement entre elles et ne seront pas mises en concurrence avec celles des acteurs institutionnels ou privés, ni avec celles des sociétés d'utilité publique classiques.



## 6 Procédure ouverte

### 6.1 Déroulement de la procédure

La présente procédure se déroulera en cinq étapes :

**Constitution des offres :** suite à la publication de l'appel d'offres, les investisseurs pourront adresser leurs questions à l'organisateur. La Ville y répondra sous la forme d'un document de synthèse accessible à l'ensemble des concurrents, selon les modalités décrites au chapitre 6.15. Cette étape franchie, les investisseurs finaliseront leurs dossiers et n'auront plus de contact direct avec la Ville jusqu'à leur éventuelle convocation aux auditions.

**Remise des dossiers et évaluation :** l'analyse des offres se fera en deux tours (sélection sur dossier puis sur audition-s) et par l'intermédiaire de la commission d'attribution.

**Recommandations d'attribution :** suite aux auditions, la commission d'attribution constituera des groupements d'investisseurs par pièce urbaine. Elle synthétisera ses recommandations d'attribution et les remettra à la commission consultative et à la Municipalité pour décision.

**Consolidation des groupements d'investisseurs par pièce urbaine :** sur la base de l'apport des deux commissions, la Municipalité prendra des décisions d'attribution qui seront transmises à l'ensemble des candidats ayant déposé un dossier. Les investisseurs retenus auront la possibilité de mener des négociations concertées, en vue d'éventuelles rocadés. Ces propositions, émanant de l'ensemble des groupements d'investisseurs, seront soumises à la Municipalité pour décision finale.

**Décision municipale réservant des droits à bâtir :** la Municipalité adressera, à chaque investisseur retenu, une réservation de droits à bâtir conditionnée à la décision finale du Conseil communal, seul compétent pour octroyer des DDP.

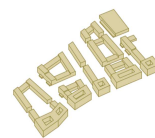
### 6.2 Calendrier

Conférence de presse	23 octobre 2015
Publication sur simap	27 octobre 2015
Date limite de dépôt des questions	17 novembre 2015
Réponse aux questions	01 décembre 2015
Délai d'inscription	22 décembre 2015
Date limite de dépôt des dossiers	22 janvier 2016
Analyse des dossiers	février 2016
Auditions des investisseurs	mars 2016
Notification de la décision municipale d'attribution	avril 2016
Date limite de dépôt des propositions de rocadés	mai 2016
Réservations municipales des droits à bâtir	mai 2016
Publication des groupements d'investisseurs retenus	juin 2016

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



### 6.3 Bases légales

Le présent appel d'offres, n'est pas soumis au cadre légal des marchés publics. L'avis de mise en concurrence est publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) du Canton de Vaud et sur les sites [www.lausanne.ch](http://www.lausanne.ch) et [www.simap.ch](http://www.simap.ch).

### 6.4 Parcelles concernées

La présente procédure concerne les parcelles privées communales à usage privé incluses dans le périmètre du PPA 1, lui-même assis sur la parcelle n° 2'423 (extrait du Registre foncier en annexe A11). Sont donc concernés les périmètres constructibles A à E, grevant une partie des parcelles futures n° 20'824 à 20'828 mentionnées dans le PPA 1, destinés à la réalisation du programme de logements, d'activités et du parking. A terme, chaque périmètre constructible sera subdivisé en autant de DDP que nécessaire.

D'une manière générale, ne fait pas partie du présent appel d'offres le solde du périmètre du PPA 1, à savoir : le domaine public futur ; la zone de parc, pour laquelle un concours ad-hoc sera organisé par la Ville ; les aires d'aménagements collectifs paysagers et écologiques et les aires de dégagement qui pourraient éventuellement faire l'objet de servitudes personnelles (à définir sur la base des projets développés).

Finalement, la Ville assumera la planification et la réalisation du programme scolaire de 5'000 m<sup>2</sup> SPd implanté à l'intérieur du périmètre D et de la maison de quartier + APEMS de 2'400 m<sup>2</sup> SPd planifiés dans le périmètre F.

### 6.5 Superficiante et attribution de droits à bâtir

La superficiante est la Ville de Lausanne. La Municipalité réserve des droits à bâtir aux investisseurs finaux (superficiaires). Le Conseil communal octroi les DDP. Une fois les préavis de demande d'octroi des DDP adoptés, la Direction du logement et de la sécurité publique au bénéfice d'une procuration, est compétente pour signer les actes définitifs.

### 6.6 Organisateur

L'organisateur de l'appel d'offres est :

#### VILLE DE LAUSANNE

Direction du logement et de la sécurité publique

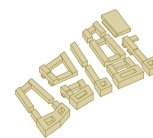
Service du logement et des gérances

Projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup - PPA 1

### 6.7 Conditions de participation

L'annexe A90 est déterminante s'agissant de la définition du candidat investisseur. Elle précise notamment qu'à l'exception des opérations intégralement dédiées à de la PPE (impliquant un profil « promoteur »), le candidat investisseur sera **l'investisseur final, c'est-à-dire le propriétaire immobilier** du ou des futurs immeubles à construire.

La présente procédure prévoyant que la Municipalité constitue les groupements d'investisseurs impliqués dans la réalisation d'une même pièce urbaine, un candidat investisseur ne comprend, en principe, qu'un **seul propriétaire immobilier**. En d'autres



**termes, la présente procédure ne prévoit pas le dépôt d'offres émanant de groupes d'investisseurs finaux.**

A contrario, le candidat investisseur final peut s'adjoindre le concours de partenaires ayant les compétences complémentaires nécessaires à l'aboutissement de l'opération immobilière envisagée. Ce point est particulièrement prégnant dans le cas de jeunes ou nouvelles coopératives d'habitants qui ne pourraient se prévaloir de références ou d'une expérience professionnelle suffisante. Ces dernières sont invitées à renforcer leur dossier de candidature en mentionnant le bureau d'architecte ou le partenaire en mesure d'assurer le développement de projet et la maîtrise d'ouvrage qu'elles mandateront en cas de sélection. Un projet de contrat sera joint à l'offre. Finalement, les critères de recevabilité des offres, fournis en annexe A80, apportent les conditions spécifiques à remplir pour chaque type d'investisseurs.

## 6.8 Langue

La langue officielle lors de l'appel d'offres et de l'exécution du marché est le français.

## 6.9 Confidentialité

Les documents et informations que se fourniront l'organisateur et les candidats investisseurs seront utilisés exclusivement dans le cadre de la présente procédure. Ils seront traités de manière confidentielle par l'ensemble des parties.

## 6.10 Indemnisation

La participation à cet appel d'offres ne donne droit à aucune indemnisation des candidats par la superficiante ou l'organisateur.

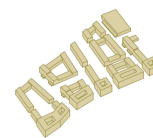
## 6.11 Documents remis

A00	Cahier des charges (présent document)
A10	Plan cadastral (dwg et pdf)
A11	Extrait du Registre foncier et servitudes
A12	Plan des réseaux souterrains (dwg et pdf)
A13	Sondages géotechniques
A20	Plan directeur localisé (dwg et pdf)
A21	PDL – rapport et annexes
A30	Plan partiel d'affectation 1 (dwg et pdf) du 14.10.2015 envoyé au Canton pour examen préalable complémentaire
A31	Rapport 47 OAT du 9.10.2015
A32	Rapport d'impact sur l'environnement du 12.10.2015
A33	Cahier des principes d'aménagements urbanistique et paysager - version 2 du 14.10.2015
A34	Illustration des objectifs programmatiques par pièce urbaine
A40	Principes de domanialité
A41	Parking centralisé
A50	Prestations et honoraires du bureau de développement immobilier
A60	Concept énergétique
A61	Contracting énergétique

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



A62	Dérogation à la LVLEne
A70	Directives techniques de la Division logement du SCL Vaud
A71	Crédits-relais
A80	Critères de recevabilité
A90	Définition du terme « investisseur »
A100	Définitions, terminologies
R00	Fiche d'inscription
R10	Engagement sur l'honneur
R20	Trame du dossier de candidature
R30	Macro plan financier

### 6.12 Consultation des documents

L'ensemble des informations nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature est contenu dans le présent cahier des charges et ses annexes. Aucune consultation de document n'est prévue auprès de l'organisateur.

### 6.13 Modalités d'inscription

L'inscription via le site internet [www.simap.ch](http://www.simap.ch), qui permet par ailleurs de télécharger l'ensemble des documents, n'est pas considérée comme une inscription valable à l'appel d'offres. Les candidats doivent s'inscrire auprès de l'organisateur, en faisant parvenir dans les délais mentionnés au chapitre 6.2, la fiche d'inscription remplie et signée (annexe R00), par courrier postal à l'adresse suivante :

#### VILLE DE LAUSANNE

Direction du Logement et de la sécurité publique  
Service du logement et des gérances  
Projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup - PPA 1  
Place Chauderon 7  
Case postale 5032  
1002 Lausanne

### 6.14 Visite des lieux

Le site étant accessible à tous, aucune visite organisée des lieux n'est prévue dans le cadre de cette procédure.

### 6.15 Questions et réponses

Dans le respect des délais mentionnés au chapitre 6.2, les candidats ont la possibilité de poser leurs questions par écrit à l'adresse suivante : [pdl@lausanne.ch](mailto:pdl@lausanne.ch). Une synthèse des réponses à l'ensemble des questions sera publiée sur le site [www.simap.ch](http://www.simap.ch) sans mention de l'origine des questions.

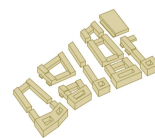
### 6.16 Remise des offres

Le dossier de candidature dûment complété doit parvenir physiquement, sous pli fermé, à l'organisateur de l'appel d'offres, dans les délais mentionnés au chapitre 6.2 et à l'adresse suivante :

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



#### VILLE DE LAUSANNE

Direction du Logement et de la sécurité publique  
Service du logement et des gérances  
Projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup - PPA 1  
Place Chauderon 7  
Case postale 5032  
1002 Lausanne

Les candidats sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt du dossier de candidature à l'endroit et dans les délais impartis (le cachet postal ne faisant pas foi).

Les dossiers peuvent également être déposés en mains propres, dans les mêmes délais, à l'adresse indiquée ci-dessus (horaires d'ouvertures LU-VE 8H00 – 11H45 ; 13H00 – 16H30). Aucun dossier transmis par voie électronique ne sera admis. L'enveloppe portera au dos la mention : « **Plaines-du-Loup – AO investisseurs PPA 1 – NE PAS OUVRIR** ».

L'ensemble du dossier de candidature doit être dûment rempli et rendu sous format papier en deux exemplaires et sous format électronique Word et PDF (CD-Rom ou clé USB). En cas d'incohérence entre la version papier et la version électronique, la version papier fera foi.

### 6.17 Contenu des dossiers

Chaque candidat fournira les documents suivants dûment complétés et signés par l'investisseur final et l'ensemble de ses éventuels partenaires:

<b>R00</b>	<b>Fiche d'inscription</b>
<b>R10</b>	<b>Engagement sur l'honneur</b>
<b>R20</b>	<b>Trame du dossier de candidature</b>
<b>R30</b>	<b>Macro plan financier</b>

De manière à qualifier son offre, chaque candidat fournira un dossier respectant la trame proposée en annexe R20. Ce document se structure selon les chapitres suivants :

- 1. Indications sur le candidat** (organisation, compétences et situation financière)
- 2. Références**
- 3. Qualification du projet** (programme, planning et vision stratégique)
- 4. Conditions financières et de commercialisation**
- 5. Annexes**

### 6.18 Durée de validité des offres

Toutes les offres sont valables jusqu'à la notification de la décision municipale clôturant l'appel d'offres. Les offres retenues restent valables jusqu'à la signature du DDP. Les offres initialement non retenues mais réputées « repêchables » (cf. chapitre 6.22) restent valables pendant 30 mois à compter de la notification de la décision municipale clôturant l'appel d'offres, dès lors qu'elles auraient été maintenues par les investisseurs.

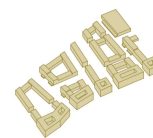
### 6.19 Commission d'attribution

Cette commission évaluera les offres, pilotera les auditions des candidats investisseurs et synthétisera ses propositions d'attribution à l'attention de la Municipalité et de la

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



commission consultative qui, sur cette base, pourra formuler remarques et commentaires destinés à la Municipalité. La commission d'attribution se compose de :

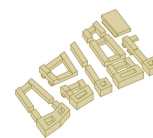
M. Grégoire Junod	Directeur du Logement et de la sécurité publique; Ville de Lausanne	président
Mme Elinora Krebs	Cheffe du Service du logement et des gérances ; Ville de Lausanne	membre
M. Yves Deillon	Chef du Service de la coordination et du cadastre ; Ville de Lausanne	membre
M. André Baillot	Chef du Service d'urbanisme ; Ville de Lausanne	membre
M. Denis Décosterd	Chef du Service du développement de la Ville et de la communication ; Ville de Lausanne	membre
M. Charles-André Bruttin	Délégué à la Commission immobilière ; Ville de Lausanne	membre
M. Ulrick Liman	Responsable du bureau de développement immobilier et des Plaines-du-Loup ; Ville de Lausanne	membre
M. Patrick Minet	Chef de projet Métamorphose ad intérim ; Ville de Lausanne	membre
M. Francesco Barone	Ingénieur en énergétique ; secrétariat général des Services industriels de Lausanne	membre
M. Igor Andersen	Directeur associé – Urbaplan, Architecte EPFL	membre
M. Antonio Da Cunha	Professeur ordinaire - Unil	membre
M. Jean-Baptiste Zufferey	Professeur ordinaire titulaire de la chaire de droit administratif à la Faculté de droit de l'Université de Fribourg, président de l'Institut pour le droit suisse et international de la construction	membre
M. Laurent Vago	Administrateur délégué et directeur de Vago expertises et conseils immobiliers SA	membre
M. Jacques Biermann	Chef de la division logement ; Etat de Vaud	membre
Mme Daniela Perale	Adjointe au délégué de la Commission immobilière ; Ville de Lausanne	suppléante
Mme Joëlle Rast	Cheffe de projet – bureau de développement immobilier ; Ville de Lausanne	suppléante

Des spécialistes conseils pourront travailler sur mandat de la commission d'attribution.

## 6.20 Commission consultative

La commission consultative, qui sera nommée par la Municipalité comprendra des représentants de la société civile (sociétés de développement, associations de quartier, etc.) et des groupes politiques présents au Conseil communal.





### 6.21 Evaluation des dossiers

Les offres réputées recevables (au sens des critères fournis en annexe A80) seront évaluées en deux tours : sur dossier puis sur audition-s des investisseurs. La Ville se réserve le droit de procéder à un troisième tour et/ou de demander des compléments d'offres. L'évaluation se basera exclusivement sur les indications demandées par l'organisateur et fournies par les candidats. Les documents non demandés, surnuméraires ou dans une autre langue que le français seront écartés. Les offres seront évaluées de façon globale, sur la base des critères suivants, non pondérés et énumérés sans ordre d'importance :

n°	Critère
1	Compétences et organisation
2	Solidité financière du candidat
3	Références
4	Qualité du programme et de la vision
5	Qualité des conditions financières et de commercialisation

Le premier tour permettra de classer les offres en trois groupes. Le groupe 1 réunira les dossiers de bonne qualité, étant pressentis pour l'attribution d'un ou de plusieurs lots. Le groupe 2 accueillera les offres « repêchables », en cas de lots disponibles ou de défaut ultérieur d'un investisseur du groupe 1. Le groupe 3 rassemblera les offres écartées pour cause de non recevabilité ou de qualité jugée insuffisante.

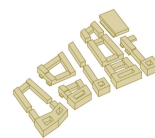
Le deuxième tour, consistant en des auditions, permettra de confirmer l'intérêt des offres et de départager les investisseurs sur la base des critères de sélection. A l'issue des auditions du groupe 1 et dans le cas où il resterait des droits à bâtir à réserver, la commission d'attribution organisera une deuxième série d'auditions, invitant les investisseurs du groupe 2 à défendre leurs dossiers.

Une attention particulière sera portée à la spécificité novatrice des projets permettant de dépasser les objectifs sociaux, économiques et environnementaux exigés par la Municipalité et spécifiés aux chapitres 2 et 3 du présent cahier des charges. Une souplesse pourra être introduite s'agissant de l'évaluation des candidatures à des lots d'activités proposant des projets particulièrement novateurs au sens du chapitre 3.2.

S'agissant enfin du cas particulier de la PPE, de manière à privilégier les investisseurs finaux développant une vision sur le long terme, les candidatures proposant une mixité entre logements dédiés à la location et à la vente en PPE auront un avantage sur les candidatures à des lots 100% PPE.

### 6.22 Recommandation d'attribution

A l'issue de la phase d'évaluation des offres, la commission d'attribution établira et adressera à la Municipalité une ou plusieurs propositions d'attribution par pièce urbaine. Elle lui fournira également la liste des offres réputées « repêchables ». Elle transmettra enfin ses conclusions à la commission consultative.



### 6.23 Décision municipale

La Municipalité prendra sa décision sur la base des recommandations des deux commissions et en informera les investisseurs par écrit. Ils pourront alors lui faire part, dans les délais mentionnés au chapitre 6.2, de propositions concertées de rocade, la décision finale revenant à la Municipalité. A réception de la décision municipale, chaque investisseur dont l'offre aura été désignée « repêchable » dispose de 30 jours calendaires pour confirmer par écrit le maintien de son offre. S'il refuse ou ne répond pas dans ce délai, son offre sera définitivement exclue. En cas de maintien de l'offre, celle-ci reste valable 30 mois à compter de la notification de la décision municipale clôturant la présente procédure. La Municipalité est libre de se rapprocher de tout investisseur dont l'offre est « repêchable » et maintenue, en vue de lui confier la réalisation et l'exploitation d'un lot, si un autre investisseur principalement retenu n'était pas parvenu à respecter ses engagements, notamment en termes de délais.

Le découpage formel en lots n'étant pas encore défini à ce stade (cf. chapitre 3.5), chaque réservation mentionnera les caractéristiques génériques du futur lot, à savoir :

- les droits à bâtir réservés en faveur de l'investisseur final (en m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante hors bonus sur le CUS),
- l'identifiant de la pièce urbaine au sein de laquelle ces droits sont réservés,
- les délais maximum d'organisation du concours et de mise à l'enquête du projet,
- le programme lié aux droits à bâtir réservés : surfaces affectées au logement et proportions de chaque catégorie, surfaces d'activités et type, conditions de commercialisation, qualité écologique et standard énergétique, etc.,
- le principe de calcul de la valeur du sol et du montant de la rente,
- l'ensemble des contributions à charge de l'investisseur final et les délais de paiement associés,
- les clauses de sortie décrites au chapitre 6.25.

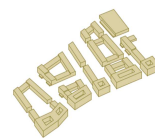
### 6.24 Absence de recours

La présente procédure n'est pas sujette à recours.

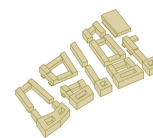
### 6.25 Clauses de sortie

La Ville de Lausanne se réserve la possibilité d'interrompre la présente procédure si la réalisation de l'étape 1 devait s'avérer compromise ou retardée. Dans ce cas, il n'y aura aucune indemnisation des candidats investisseurs par la Ville. A l'issue de cette procédure d'appel d'offres, il n'y aura aucune indemnisation de l'investisseur par la Ville dès lors que la décision d'abandonner le projet serait prise par ce dernier.

Dans le cas où le projet était abandonné en phase de développement, consécutivement à une décision de la Ville, cette dernière entrera en négociation avec l'investisseur pour définir le montant de reprise du projet. Passée la phase de développement, l'acte de DDP signé chez le notaire est déterminant. *[Par « phase de développement », est entendu la phase courant depuis l'issue de la présente procédure jusqu'à la délivrance du permis de construire par la Municipalité ainsi que l'octroi du DDP par le Conseil communal].*



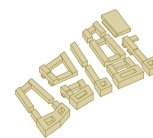
# Rôles et responsabilités



## 7 Investisseurs

Une fois désignés, les investisseurs deviendront les maîtres d'ouvrage des opérations privées réalisées sur DDP. Ils seront titulaires d'une réservation municipale de droits à bâtir puis, à terme et sous réserve de l'adoption du préavis par le Conseil communal, d'un DDP. En déposant une offre, les investisseurs s'engagent automatiquement à :

- respecter les conditions-cadres des droits de superficie, telles que précisées au chapitre 9 du présent cahier des charges, et notamment le paiement de la redevance d'équipement, de la contribution aux investissements liés à la production de chaleur et des honoraires du bureau de développement immobilier,
- respecter les conditions de valorisation foncière fixées par la Ville dans le présent appel d'offres, respectivement à l'issue du processus de sélection des investisseurs (pour les lots soumis à concurrence sur ce point),
- créer une société (simple, de projet, etc.) avec les autres investisseurs impliqués dans la même pièce urbaine afin d'en assurer un développement coordonné et cohérent, de réaliser les aménagements communs et les équipements qu'ils auront décidé de mutualiser, et de réfléchir à la pérennisation de cette structure à des fins d'exploitation et d'entretien de ces mêmes équipements et aménagements collectifs,
- organiser un concours d'architecture à l'échelle de chaque pièce urbaine, selon les principes décrits au chapitre 3.5 du présent document, et dans un délai de 12 mois à compter de la notification des décisions municipales, sous réserve de la mise en vigueur du PPA ou à compter de cette dernière. Les cahiers des charges des concours intégreront les éventuelles contraintes liées au m3. Concernant également les aménagements extérieurs, ils seront conformes aux prescriptions de la SIA 142, et devront être approuvés par la commission des concours de la SIA. Des représentants de la Ville seront intégrés aux jurys et aux collèges d'experts,
- développer des projets conformes au programme décrit dans le présent cahier des charges et ses annexes et réaliser le parking centralisé selon le modèle décrit en annexe A41 ; déposer une demande d'autorisation de construire dans un délai de 24 mois à compter de la notification des décisions municipales d'attribution, sous réserve de la mise en vigueur du PPA ou à compter de cette dernière,
- développer puis réaliser des immeubles et leurs aménagements associés conformes, notamment, au cahier des principes d'aménagements urbanistique et paysager (annexe A33), au concept d'écoquartier et de « Société à 2000 watts », au sens du chapitre 3.1 du présent document et des annexes A60 et A61,
- intégrer le bureau de développement immobilier de la Ville à leurs comités de pilotage (depuis le concours d'architecture jusqu'à la livraison des immeubles), afin d'assurer notamment une bonne maîtrise des coûts, et soumettre leurs projets à la commission urbanistique et paysagère, veillant tous deux au développement des projets dans le respect des objectifs initiaux,
- respecter les niveaux de loyers qui seront fixés par le Canton et la Ville dans le cas de logements subventionnés ; respecter les montants plafonds des loyers ou prix de vente moyens fixés dans les réservations municipales de droits à bâtir, pour les logements régulés, du marché libre et en PPE, ainsi que les activités,
- associer les futurs habitants d'une même pièce urbaine aux choix relatifs aux aménagements et équipements collectifs, voire à la conception des appartements.



## 8 Ville de Lausanne

La Ville de Lausanne a pour principale mission, le pilotage général de l'opération des Plaines-du-Loup, et s'engage ainsi à :

- établir les plans d'affectation et suivre ces procédures jusqu'à leur mise en vigueur,
- désigner l'ensemble des investisseurs finaux et établir les réservations municipales de droits à bâtir, objets de la présente procédure ouverte,
- mettre les terrains à disposition en réalisant les équipements sportifs de la Tuilière,
- réaliser le domaine public, les aménagements de surfaces d'usage public ou partagé et les équipements publics pour lesquels elle est maître de l'ouvrage,
- réaliser la production de chaleur, selon les termes du contracting énergétique qui sera proposé par les Services industriels (cf. annexe A61),
- accompagner les opérations privées via l'intégration du bureau de développement immobilier dans les comités de pilotage privés et piloter la démarche participative associant les lausannois au développement du quartier,
- soutenir la construction de logements en application du cadre légal.

### Mise à disposition des terrains

Le déplacement des terrains de football et la reconstruction de ces équipements sportifs sur le site de la Tuilière sont de la responsabilité de la Ville. La planification actuelle permet d'envisager une livraison du nouveau centre de foot à l'horizon 2017.

A contrario, la démolition des infrastructures existantes, les éventuelles frais de dépollution, levées de servitudes, dévoiement de réseaux et travaux spéciaux, restent à la charge des investisseurs finaux. A ce titre, les documents suivants sont annexés : un plan cadastral (annexe A10), un extrait du Registre foncier et des servitudes (annexe A11), un plan des réseaux souterrains (annexe A12), les sondages géotechniques publics réalisés sur le site (annexe A13). Enfin, après consultation du site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud, la Ville déclare qu'à ce jour, elle n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets sur le périmètre du PPA 1.

### Aménagement de surfaces

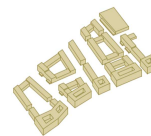
Conformément aux principes de domanialité décrits en annexe A40, la Ville planifie, finance et réalise, en tant que maître d'ouvrage, les **équipements de surfaces à usage public ou partagé** du PPA 1 inhérents :

- au réaménagement du domaine public communal existant (DP 7 : route des Plaines-du-Loup en coordination avec le chantier du m3 ; DP8 : chemin des Bossons),
- à la création du domaine public futur (DP 849 à 852),
- à l'aménagement des parcelles privées communales à usage partagé (partie des « aires d'aménagements collectifs, paysagers et écologiques » et des « aires de dégagements » au sens du PPA 1, qui ne serait pas réservée à un usage privé),
- à l'aménagement de la parcelle privée communale dédiée à la création d'une place d'usage public en lien avec le programme scolaire (périmètre D du PPA 1),

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



- à l'aménagement de la parcelle privée communale dédiée au parc public (périmètre F du PPA 1).

**A l'exception des coûts liés au réaménagement du domaine public existant, les investisseurs privés contribuent à la réalisation de ces aménagements par l'intermédiaire de la redevance d'équipements (cf. chapitre 9.9).** Une fois réalisés, la Ville assure la gestion, l'entretien et le renouvellement de l'ensemble de ces aménagements. A contrario, les cheminements publics de mobilité douce assurant la perméabilité des pièces urbaines feront l'objet de servitudes publiques et sont à la charge des investisseurs privés.

### Equipements publics

La Ville planifie, finance et réalise en tant que maître d'ouvrage :

- l'école de 18 classes et sa double salle de gymnastique prévues dans le périmètre D,
- la maison de quartier et l'APEMS prévus dans le périmètre F.

### Accompagnement des projets privés

Le bureau de développement immobilier a pour principale mission de coordonner l'avancement des projets immobiliers développés sur DDP et de suivre chacun d'entre eux, afin de garantir l'atteinte des ambitions municipales pour le quartier. Il sera intégré aux comités de pilotage des opérations privées depuis le concours d'architecture jusqu'à la livraison des immeubles. Il assurera, en collaboration avec la direction de projet Métamorphose, la coordination des opérations à l'interface entre parcelles privées et domaine ou équipements publics.

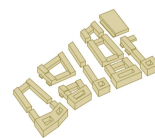
### Démarche participative

La Ville poursuivra la démarche participative initiée dès 2008, en associant les Lausannois à la réalisation du quartier. Elle appellera les habitants futurs et des quartiers voisins à participer à la définition de l'espace et des équipements publics. Elle invite les investisseurs privés à en faire de même concernant les aménagements et équipements collectifs réalisés sur les DDP. Enfin, à l'image des processus participatifs appliqués par les coopératives d'habitants en phase de développement de projet, elle encourage tous les investisseurs à associer les futurs habitants depuis la phase de développement jusqu'à l'exploitation des bâtiments et de leurs aménagements extérieurs.

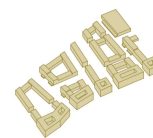
### Soutien en faveur du logement

La Ville aura recours aux outils usuels de soutien financier prévus par le droit cantonal et favorisant la construction de logements à loyers modérés. A destination des sociétés d'utilité publique et des sociétés développant des logements subventionnés ou régulés, elle pourra actionner le cautionnement solidaire ou l'octroi de prêts chirographaires.

S'agissant des logements subventionnés, la Ville assumera la part communale (50%) de l'aide linéaire dédiée à abaisser les loyers de 20 à 30% au total, sur une durée de 15 ans. S'agissant des logements développés par des coopératives d'habitants, et sous réserve de l'adoption du rapport-préavis N° 2015/68 par le Conseil communal, la Ville mettra à disposition des crédits-relais destinés à faciliter la concrétisation de ces projets. Une description de ce dispositif est faite en annexe A71.



# Conditions de DDP et de commercialisation



## 9 Droits de superficie

Ce chapitre présente les principales règles en matière de droit de superficie, pratiquées par la Municipalité et établies par la Commission immobilière de la Ville de Lausanne. Compte tenu de l'échelle du projet et des délais de réalisation, la Municipalité et le Conseil communal se réservent le droit d'apporter toute modification qui pourrait s'avérer nécessaire à l'aboutissement des opérations, à la défense de l'intérêt public ou à la mise en conformité avec l'évolution des pratiques lausannoises.

Les réservations municipales de droits à bâtir établies à l'issue de l'appel d'offres seront, sous réserve de validation par le Conseil communal, transformées en droits distincts et permanents de superficie (DDP). Les préavis de demande d'octroi de DDP seront établis sur la base d'un projet développé (demande de permis déposée ou en passe de l'être) et la signature de l'acte définitif de DDP interviendra, à priori, de manière concomitante avec l'obtention du permis de construire.

L'octroi des DDP se fera par lot et par investisseur final, selon le découpage à définir à l'issue du concours d'architecture organisé par pièce urbaine. Pour rappel, la constitution de DDP impose notamment que chacun des bâtiments soit structurellement autonome, avec un accès indépendant. Ceci se traduit généralement par des constructions autonomes sur toute la hauteur autorisée. A ce titre, si des constructions fortement imbriquées étaient envisagées, les investisseurs impliqués constitueront des lots de PPE.

### 9.1 Durée

De manière générale, la durée des contrats de DDP est de 90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier. Des affectations particulières pourraient justifier une adaptation de cette durée (à la hausse, comme à la baisse).

### 9.2 Taux

Le taux de la redevance du DDP est fixé à 5% quelle que soit l'affectation des surfaces à construire et jusqu'à l'échéance du DDP.

### 9.3 Redevance DDP

Hors éventuelle période d'échelonnement, la rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain.

Toute extension des bâtiments au cours de la durée du droit de superficie, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol permettant l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments, fera l'objet d'une autorisation de la superficiante. La redevance sera adaptée en conséquence.

Les redevances seront perçues dès l'obtention du permis d'habiter et au plus tard six mois après l'entrée du premier locataire. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

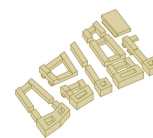
Dans le cadre de cette première étape de réalisation, la valeur du sol peut être définie à l'aide du tableau ci-dessous. Ces valeurs sont associées à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), référence septembre 2015 de 97.7 points. Dès lors que l'IPC augmenterait d'ici à la signature des DDP, ces valeurs de terrain seraient automatiquement



# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



indexées. Dans le cas contraire, il n'y aura pas d'indexation à la baisse à la signature des actes. Dans tous les cas, après la signature de l'acte, les redevances restent indexées tous les cinq ans sur la durée du DDP (chap. 9.4).

Affectation	Valeur prédéfinie	Valeur plancher soumise à concurrence
	CHF/m <sup>2</sup> SPd SIA 421	CHF/m <sup>2</sup> SPd SIA 421
Logement subventionné	600	
Logement à loyer régulé	600	
Logement en marché libre		minimum 900
Logement en PPE		minimum 900
Activités		minimum 600 modèle de valorisation libre

**En sus des montants précisés dans le tableau ci-dessus, les valeurs foncières seront dans tous les cas adaptées, de sorte que les incidences foncières (rapport entre la valeur du sol et le coût global de l'opération y compris terrain), respectent les minimas supplémentaires suivants :**

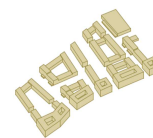
- pour les logements en marché libre, l'incidence foncière ne pourra être inférieure au montant déterminé en capitalisant à 5% (taux de redevance), le 20% du premier état locatif ramené au m<sup>2</sup> SPd et payé par les locataires finaux,
- pour la PPE, l'incidence foncière ne pourra être inférieure à 25% du prix de vente effectif initial (y compris terrain), par m<sup>2</sup> SPd.

Par ailleurs, comme c'est le cas pour les participations aux frais d'équipement et aux coûts de réalisation de la production de chaleur, le montant total de la redevance sera basé sur les SPd légalisées par le PPA. Ce montant ne sera pas revu à la baisse dans le cas où l'ensemble des droits à bâtir ne seraient pas consommés. A contrario, les surfaces supplémentaires réalisées au titre du bonus de 5% sur le CUS (art. 97 LATC alinéa 4), ne seront pas prise en compte et ne modifieront donc pas le montant total de la redevance, constituant ainsi une incitation supplémentaire à la densification et une compensation vis-à-vis de la construction d'un quartier 2000 watts. Dans le cas où les SPd réalisées dépasseraient de plus de 5% les SPd maximales autorisées par le PPA 1, consécutivement par exemple à une évolution du cadre légal supérieur, la renonciation d'indexation reste réservée.

Pour chaque pièce urbaine, une clé de répartition entre investisseurs finaux sera établie au prorata des droits à bâtir qu'ils auront reçus à l'issue de l'appel d'offres. Sans modifier le montant global, la clé de répartition entre investisseurs finaux sera consolidée à l'issue du concours d'architecture ouvert, organisé sur chaque pièce urbaine et débouchant sur le découpage en lots par DDP.

### Aspects spécifiques liés aux logements en PPE

De façon subsidiaire et à priori marginale, une valorisation foncière en rente unique pourrait être introduite, dans les cas d'opérations développées en propriété par étage.



Dans ces cas conditionnés à une décision municipale, la redevance d'équipement ne sera pas remboursée par la Ville et s'entend donc en sus du prix offert pour le terrain.

### Aspects spécifiques liés aux activités privées

Dans le cadre de cette première étape de réalisation du quartier anticipant la mise en service du métro, la Municipalité est soucieuse d'offrir la souplesse nécessaire au développement des activités. Ainsi, dans le respect d'une valeur minimale de redevance, correspondant à 5% de la valeur plancher définie ci-dessus, elle invite les investisseurs à lui soumettre des modèles de valorisation foncière compétitifs et adaptés aux types d'activités envisagées. Uniquement basés sur les surfaces construites, indexés sur le chiffre d'affaires ou mixant les deux solutions, la mise en concurrence organisée sur cette question à l'occasion de la présente procédure permettra de retenir les modèles les plus pertinents du point de vue des finances publiques et de l'atteinte de l'objectif de mixité fonctionnelle.

## 9.4 Indexation

La redevance pourra être ajustée tous les cinq ans, en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans les actes correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la première redevance.

## 9.5 Hypothèque nominative

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque nominative, dont l'inscription sera requise au Registre foncier. Elle représentera trois redevances annuelles. En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaire pourra exiger de la superficière qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque.

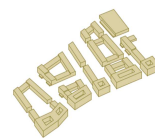
Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque nominative) par tout droit de gage grevant le droit de superficie, à concurrence de nonante-cinq pour cent (95%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage pour les sociétés d'utilité publique. Pour les autres superficiaires le pourcentage est fixé à huitante pour cent (80%).

## 9.6 Cession et transfert économique

Le droit de superficie est cessible et transmissible. La superficiaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficière ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- si le bénéficiaire n'est pas solvable,
- s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public,
- s'il n'offre pas pour la superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficière,
- s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Le droit de préemption du superficière est supprimé.



## 9.7 Retour anticipé ou à l'échéance

Un DDP peut être résilié de manière anticipée avant son échéance lorsqu'il y a :

- violation de ses obligations par la superficiaire. Dans ce cas, la superficiante accorde à la superficiaire une indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante, sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an,
- pour cause d'intérêt public. Dans ce cas, l'indemnisation de la superficiaire est établie selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

En cas de retour à l'échéance du droit, l'indemnisation de la superficiaire par la superficiante est fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation évoquée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière et des installations de production de chaleur si elles sont encore propriété des Services industriels) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

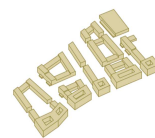
## 9.8 Délai de réalisation

L'investisseur final s'engage à ouvrir le chantier dans un délai de 12 mois maximum, courant depuis la constitution du DDP (signature de l'acte), sous réserve de l'obtention du permis de construire ou au moment de sa délivrance. En accord avec la durée prévisionnelle de chantier, il s'engagera également sur un délai de livraison, correspondant à l'entrée du premier locataire et/ou acquéreur d'un lot en PPE, ce délai étant reporté dans le DDP. En cas de non-respect de l'une ou l'autre de ces conditions, le DDP sera considéré comme nul et non avenue, les frais engagés par l'investisseur final restant intégralement à sa charge.

## 9.9 Contribution aux frais d'équipement

Au titre de la participation au financement des aménagements de surface, **les investisseurs s'acquitteront d'une redevance d'équipement de CHF 115.- TTC par mètre carré de surface de plancher déterminante (SPd selon SIA 421). Celle-ci est toutefois intégralement prise en charge par la Ville sous la forme d'une réduction de redevance de droit de superficie sur les premières années comme indiqué ci-dessous.**

Etablie sur la base du projet d'espace public, cette redevance participera au financement des aménagements de surfaces d'usage public ou partagé, des plantations, du mobilier urbain, des places de jeux publiques et des containers partagés à ordures (écopoints de quartier). Cette redevance d'équipement s'entend en sus des coûts liés, notamment, aux réseaux qui font l'objet de règlements et de financements spécifiques (taxes de raccordement) et qui restent à charge des investisseurs finaux.



Ce montant sera amorti par l'intermédiaire d'un abaissement de la redevance, en principe, durant les dix premières années du DDP. La période d'amortissement sera confirmée par la Ville au cas par cas, d'entente avec les investisseurs finaux. Le montant de l'abaissement inclura l'amortissement du principal ainsi qu'un intérêt correspondant au taux hypothécaire de référence établi par l'office fédéral du logement (OFL) au moment de la signature de l'acte de DDP. A ce titre, la redevance d'équipement ne sera pas introduite dans les plans financiers de ces opérations immobilières et ne pourra, à l'exclusion de la légère inflation des intérêts intercalaires en phase chantier, donner lieu à une augmentation des loyers et/ou prix de vente des lots en PPE.

Ce dispositif d'amortissement ne concerne pas les lots de PPE qui feraient l'objet de rente unique. Les investisseurs demandant ce type de valorisation foncière sont conscients que le montant qu'ils offriront pour le terrain s'entend en sus de l'ensemble des contributions décrites dans le présent chapitre.

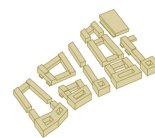
## 9.10 Contribution aux investissements liés à la production de chaleur

**Les investisseurs finaux contribuent partiellement au coût des installations de production de chaleur à hauteur de CHF 45.- TTC par mètre carré de surface de plancher déterminante (SPd selon SIA 421).** Cette contribution ne représente en réalité pas de surcoût puisqu'elle supplée à la réalisation d'une installation de production de chaleur classique inhérente à tout projet.

Il est important de préciser que cette participation ne constitue pas un surcoût par rapport à une opération immobilière classique puisque habituellement, la production de chaleur fait partie du coût de construction des immeubles et est à charge du maître d'ouvrage. A ce titre, les CHF 45.- TTC / m<sup>2</sup> SPd retenus pour la participation, correspondent à une production de chaleur traditionnelle respectant la loi cantonale sur l'énergie (chaudière gaz + capteurs solaires thermiques). Ainsi, sans induire de baisse de rendement pour les investisseurs finaux, ce modèle a pour principal objectif de proposer une solution équilibrée entre les coûts à intégrer aux loyers et/ou prix de vente et le montant des charges de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) des futurs utilisateurs.

Le montant de cette participation pourra être inclus dans les plans financiers des investisseurs privés et rentabilisé par les loyers et/ou prix de vente. Cette participation initiale sera également portée en déduction de la valeur résiduelle des installations dont l'investisseur devra s'acquitter s'il souhaite en devenir propriétaire au terme du contracting énergétique (cf. annexe A61).

Le contracting énergétique des Services industriels ne concerne pas les capteurs solaires thermiques, leur installation ayant fait l'objet d'une demande de dérogation pour laquelle la Direction de l'énergie du Canton de Vaud a préavisé favorablement (cf. annexe A62). A ce stade, il ne concerne pas non plus les installations photovoltaïques. Toutefois, en cas d'intérêt des investisseurs privés, les Services industriels et/ou SI-REN SA sont disponibles pour financer les installations photovoltaïques. Une pesée d'intérêt sera faite sur chaque projet entre l'investissement lié au photovoltaïque et la perte des subven-



tions Minergie P induite par le fait que le propriétaire immobilier n'investisse pas lui-même dans ces installations.

### 9.11 Modalités de paiement des contributions

La détermination du montant total de chacune des contributions aux frais d'équipements, aux investissements liés à la production de chaleur, sera basée sur :

- les contributions unitaires décrites aux chapitres 9.9 et 9.10, ces dernières étant associées à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), référence septembre 2015 de 97.7 points. Dès lors que l'IPC augmenterait d'ici à la signature des DDP, ces contributions seront indexées. Dans le cas contraire, il n'y aura pas d'indexation à la baisse à la signature des actes,
- les SPd légalisées par le plan partiel d'affectation,
- une clé de répartition entre investisseurs finaux, établie pour chaque pièce urbaine, au prorata des droits à bâtir qu'ils auront reçus à l'issue de l'appel d'offres. Sans modifier le montant global de chacune des contributions, la clé de répartition entre investisseurs finaux sera consolidée à l'issue du concours d'architecture, organisé sur chaque pièce urbaine et débouchant sur le découpage en lots par DDP.

Le montant total ne sera pas revu à la baisse dans le cas où l'ensemble des droits à bâtir ne seraient pas consommés. A contrario, les surfaces supplémentaires réalisées au titre du bonus de 5% sur le CUS (art. 97 LATC alinéa 4), ne seront pas prise en compte et ne modifieront donc pas le montant total des contributions, constituant ainsi une incitation supplémentaire à la densification et une compensation vis-à-vis de la construction d'un quartier 2000 watts. Dans le cas où les SPd réalisées dépassaient de plus de 5% les SPd maximales autorisées par le PPA 1, consécutivement par exemple à une évolution du cadre légal supérieur, la renonciation d'indexation reste réservée.

Le paiement des deux contributions interviendra au moment de la constitution du DDP (signature de l'acte), sous réserve de l'obtention du permis de construire ou au moment de sa délivrance.

### 9.12 Honoraires du bureau de développement immobilier

**Les investisseurs s'acquitteront des honoraires du bureau de développement immobilier établis selon le modèle de calcul fourni en annexe A50 et représentant généralement entre CHF 10.- et 20.- TTC par mètre carré de surface de plancher déterminante (SPd SIA 421).**

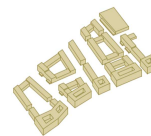
### 9.13 Sites pollués

La superficiaire déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets au sujet du périmètre concerné par le PPA n°1 des Plaines-du-Loup, qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet de la Direction générale de l'Environnement du Canton de Vaud, Division Assainissement. En cas de pollution de la parcelle grevée, la superficiaire s'engage à relever la superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu des articles 32 b bis et/ou 32 d de la loi fédérale

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

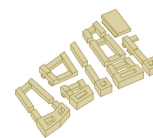
### A00



sur la protection de l'environnement. En outre, la superficière s'engage à ne pas actionner la superficière sur la base de ces dispositions.

#### **9.14 Remboursement des crédits-relais**

Dans le cas où une coopérative d'habitants aurait sollicité un crédit-relais (prêt chirographaire) en phase de développement de projet, elle s'engage à le rembourser en intégralité, y compris les intérêts définis dans le contrat de crédit-relais, dès le chantier ouvert et le crédit de construction libéré, et au plus tard dans l'année suivant la constitution du DDP (signature de l'acte), sous réserve de l'obtention du permis de construire ou au moment de sa délivrance.



## 10 Commercialisation

Parmi les participations financières spécifiquement demandées aux investisseurs dans le cadre de cet appel d'offres, la redevance d'équipement ne sera pas intégrée au prix de revient des immeubles (cette dernière faisant l'objet d'un amortissement par l'intermédiaire d'un échelonnement de la rente). A contrario, la participation au financement de la production de chaleur, ainsi que les honoraires du bureau de développement immobilier, pourront donner droit à un état locatif, respectivement à être intégrées au prix de vente.

### 10.1 Logements subventionnés et régulés

#### Logements subventionnés

Le revenu locatif et donc les loyers devront respecter les critères du règlement d'application de la loi sur le logement. Les loyers seront fixés par l'autorité cantonale en étroite collaboration avec le Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne, ce dernier assumant la part communale de l'abaissement linéaire généralement compris entre 10 et 15% de l'état locatif, alloué en vertu de l'article 11 du règlement d'application de la loi sur le logement (RLL). Les loyers seront soumis au contrôle du Canton durant 20 ans (les 15 ans de l'abaissement de l'aide linéaire plus encore pendant les 5 ans suivants), puis au contrôle de la Commune jusqu'au terme du DDP.

L'aide cantonale n'étant accordée que pour des réalisations économiquement rationnelles et justifiées, les immeubles devront être construits conformément aux directives techniques et financières adoptées par le service compétent. A ce titre, les loyers respecteront les plafonds fixés par l'autorité cantonale dans ses pratiques administratives valables au moment de l'établissement de la requête préalable (intervenant en phase d'avant-projet, d'une part), et de la requête définitive établie sur la base d'un devis général CFC à 3 chiffres (autorisation de construire délivrée et soumissions rentrées), d'autre part. Les bases légales pertinentes en matière de subventionnement sont :

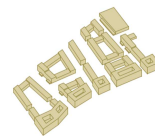
- la loi sur le logement, chapitre 2 (LL, RSV 840.11)
- le règlement d'application de la LL (RLL, RSV 840.11.1)
- le règlement sur les prêts au logement (RPL, RSV 840.11.5)
- le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer modéré (RCOLLM, RSV 840.11.2.5).

Les principales directives actuellement valables sont fournies, pour information, en annexe A70.

A titre indicatif et dans les conditions actuelles de financement, la construction de logements subventionnés permet d'offrir des logements neufs à des loyers nets (subventions déduites) généralement compris entre CHF 160.- et 190.- par m<sup>2</sup> SUP et par an, y compris frais accessoires.

#### Logements régulés

Bien qu'ils ne puissent prétendre à l'aide linéaire, ces logements pourront solliciter un cautionnement solidaire et/ou un prêt chirographaire émanant de la Ville. La part dé-



diée aux coopératives d'habitants pourra éventuellement bénéficier du système de crédits-relais mentionné au chapitre 8 et décrit à l'annexe A71.

En contrepartie, les loyers de ce segment seront établis en toute transparence, avec le bureau de développement immobilier de la Ville, sur la base du prix coûtant et d'un rendement équitable servi aux propriétaires qui auront fait le choix d'investir dans la réalisation de logements régulés. Par rendement équitable, est entendu le respect des directives du droit du bail en ce qui concerne la rémunération des fonds propres, le niveau des honoraires du maître d'ouvrage et les charges d'entretien et d'administration. En collaboration avec les maîtres d'ouvrage, le bureau de développement immobilier veillera à ce que des opérations économiquement rationnelles soient réalisées dans ce segment. Finalement, les loyers de départ seront fixés dans les préavis de demande d'octroi du DDP et leur évolution contrôlée par la Ville, en application du droit du bail et sur la durée du DDP.

Dans les conditions actuelles de financement et de coûts de construction, cette catégorie permet de mettre sur le marché des logements neufs à prix coûtant dont les loyers sont généralement compris entre CHF 230.- et 260.- par m<sup>2</sup> SUP et par an, y compris frais accessoires.

Dans le cadre du présent appel d'offres, les investisseurs sont invités à communiquer les loyers moyens qu'ils envisagent. Ces éléments seront considérés lors de l'évaluation des offres et transformés en engagements contraignants dans les réservations municipales de droits à bâtir.

## 10.2 Logements du marché libre, PPE et activités

Pour ces affectations, les niveaux de loyers et/ou prix de vente cibles, proposés dans le cadre de cette procédure, sont libres. Conditionnant directement le prix du foncier, ils seront mentionnés dans chacune des offres remises par les candidats investisseurs.

Pour les affectations activités privées, c'est la cohérence globale entre le modèle de valorisation offert pour le foncier, le chiffre d'affaire escompté et l'attractivité des loyers proposés qui sera déterminante lors de l'évaluation.

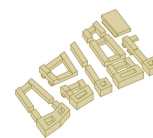
A l'issue de la présente procédure, ces conditions de commercialisation conditionnant le prix du foncier seront transformées en engagements contraignants dans les réservations municipales de droits à bâtir.

## 10.3 Parking centralisé



Compte tenu de la mixité des affectations, les copropriétaires du parking étudieront le potentiel de mutualisation entre logements et activités. Ils proposeront un tarif d'abonnement à l'ensemble des résidents et employés travaillant sur le site, établi en lien avec le marché lausannois, les coûts de construction de l'ouvrage et après validation de la superficiante. Les investisseurs pourront également établir des tarifs horaires destinés à valoriser le potentiel de mutualisation.

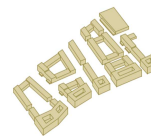
L'ensemble de ces éléments financiers seront rappelé dans le préavis de demande d'octroi du DDP relatif au parking centralisé.





## 11 Signatures de la commission d'attribution

M. Grégoire Junod		président
Mme Elinora Krebs		membre
M. Yves Deillon		membre
M. André Baillot		membre
M. Denis Décosterd		membre
M. Charles-André Bruttin		membre
M. Ulrick Liman		membre
M. Patrick Minet		membre
M. Francesco Barone		membre
M. Igor Andersen		membre
M. Antonio Da Cunha		membre
M. Jean-Baptiste Zufferey		membre
M. Laurent Vago		membre
M. Jacques Biermann		membre
Mme Daniela Perale		suppléante
Mme Joëlle Rast		suppléante

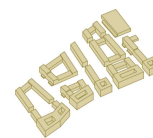


# Annexes

# Appel d'offres investisseurs

## Plaines-du-Loup – étape 1

### A00



#### Documents transmis aux investisseurs

A00	Cahier des charges (présent document)
A10	Plan cadastral (dwg et pdf)
A11	Extrait du Registre foncier et servitudes
A12	Plan des réseaux souterrains (dwg et pdf)
A13	Sondages géotechniques
A20	Plan directeur localisé (dwg et pdf)
A21	PDL – rapport et annexes
A30	Plan partiel d'affectation 1 (dwg et pdf) du 14.10.2015 envoyé au Canton pour examen préalable complémentaire
A31	Rapport 47 OAT du 9.10.2015
A32	Rapport d'impact sur l'environnement du 12.10.2015
A33	Cahier des principes d'aménagements urbanistique et paysager - version 2 du 14.10.2015
A34	Illustration des objectifs programmatiques par pièce urbaine
A40	Principes de domanialité
A41	Parking centralisé
A50	Prestations et honoraires du bureau de développement immobilier
A60	Concept énergétique
A61	Contracting énergétique
A62	Dérogation à la LVLEne
A70	Directives techniques de la Division logement du SCL Vaud
A71	Crédits-relais
A80	Critères de recevabilité
A90	Définition du terme « investisseur »
A100	Définitions, terminologies

#### Documents constitutifs du dossier d'offre transmis aux investisseurs

##### A remettre à l'organisateur

R00	Fiche d'inscription
R10	Engagement sur l'honneur
R20	Trame du dossier de candidature
R30	Macro plan financier

#### Liste des préavis traitant des Plaines-du-Loup

- Rapport-préavis N° 2007/19 du 5 avril 2007
- Rapport-préavis N° 2013/20 du 8 mai 2013
- Préavis N° 2013/27 du 27 juin 2013
- Préavis N° 2013/61 du 5 décembre 2013
- Rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014
- Préavis N° 2015/68 du 8 octobre 2015 « Octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.- en vue de l'octroi de prêts chirographaires remboursables de durée limitée à des coopératives d'habitants impliquées dans la construction du plan partiel d'affectation N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup ».