



**Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Valéry Beaud et consorts déposée le 25 septembre 2023**

« Qu'en est-il du stationnement aux Plaines-du-Loup ? »

Lausanne, le 7 mars 2024

**Rappel de l'interpellation**

Le préavis d'intention et rapport-préavis n° 2007/19 « Projet Métamorphose » (avril 2007) posait les premières bases de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il présentait notamment les 13 principes de développement durable pour un écoquartier à Lausanne, dont des « transports durables », proposant entre autres de « déconditionner le réflexe de la voiture particulière en prenant des mesures dissuasives à l'égard de son utilisation et d'encouragement vis-à-vis des modes de transports publics et doux ».

Rapidement, le ratio de places de stationnement envisagé a été fixé à 0.5 place par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour le logement et 0.4 places par 100 m<sup>2</sup> pour les activités économiques, base sur laquelle a été élaboré le Plan directeur localisé (PDL) en vue de la réalisation d'un écoquartier aux Plaines-du-Loup (décembre 2013), qui a été amendé par le Conseil communal et prévoyait parmi les principes retenus de « limiter le stationnement voiture ».

Les objectifs en termes de stationnement ont ensuite été retranscrits dans le Plan partiel d'affectation (PPA) « Ecoquartier des Plaines-du-Loup — Etape 1 », entré en vigueur le 2 juin 2017, qui prévoit à son article 8 que « le nombre total de places de stationnement pour véhicules est limité à 700. Un maximum de 30 places de stationnement exclusivement destinées à un service d'autopartage peut être réalisé en sus ». Pour mémoire, cette première étape accueillera environ 1150 logements et 30'000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités.

Par la suite, le préavis n° 2020/18 « Plaines-du-Loup — premier plan partiel d'affectation — pièces urbaines A, B et C » du 28 mai 2020, adopté par le Conseil communal le 8 septembre 2020, comprenait notamment l'octroi d'un « droit distinct et permanent de superficie n° 21'007, grevant environ 3'596 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 20'824 en faveur de la société simple du parking centralisé, pour la construction d'un parking de 700 places, 10 places pour véhicules en autopartage et 100 places deux-roues motorisés ». Celui-ci précisait notamment les parts dans la société simple et la clé de répartition des coûts, qui sont les suivants :

Copropriétaire	Places privées	Places visiteurs	2 roues motorisés	Auto-partage	Clé de répartition
Cité Derrière	46	5	7	0.67	7.27%
Swiss Life AG	63	6	9	0.88	9.82%
Retraites Populaires	277	34	48	4.84	44.59%
CODHA	45	5	7	0.70	7.14%
SCHL	20	2	3	0.29	3.13%
FPHL	20	2	3	0.29	3.13%
FLCL	37	4	6	0.58	5.86%

Logement Idéal	39	4	6	0.60	6.14%
Jaguar	36	3	4	0.42	5.51%
CIEPP	47	5	7	0.73	7.41%
<b>TOTAL</b>	<b>630</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Si jusqu'en 2020, il était encore estimé que le ratio de 0.5 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ou par logement était suffisamment ambitieux, force est de constater aujourd'hui que les comportements en termes de mobilité évoluent rapidement et qu'un nombre toujours plus important de lausannois n'ont pas de voiture personnelle.

Selon les dires de certains acteurs impliqués dans le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, il semblerait d'ailleurs que le parking en ouvrage de 700 places soit aujourd'hui surdimensionné. Les nombreuses annonces de location trouvées ce jour sur internet confirment dans tous les cas que les places de stationnement peinent à trouver preneur.

Si cette nouvelle est en soit plutôt réjouissante, elle mérite toutefois d'être analysée avec attention, afin d'éviter deux biais dommageables pour la politique de mobilité de la commune de Lausanne.

Premièrement, il semblerait que des habitants et usagers de l'écoquartier des Plaines-du-Loup vont actuellement stationner leur voiture sur le parking « longue durée » du Vélodrome, dont l'abonnement mensuel ne coûte que CHF 80.- par mois, largement meilleur marché qu'au sein du parking en ouvrage de l'écoquartier, dont les prix semblent varier entre CHF 150.- et CHF 190.- par mois selon les annonces trouvées sur internet. Cette délocalisation du stationnement des habitants et usagers ne serait pas conforme aux objectifs du projet et pourrait représenter un risque de report de stationnement dans les quartiers environnants au moment de la suppression à venir du parking du Vélodrome si le parking en ouvrage des Plaines-du-Loup devait être complet à cette échéance.

Deuxièmement, si le parking en ouvrage devait effectivement être surdimensionné pour la première étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, il faudrait s'assurer que les places vides ne soient pas mises à disposition d'autres usagers que ceux à qui était destiné le parking, particulièrement à des pendulaires à la recherche d'une place de stationnement pour contourner la politique de mobilité de la Ville de Lausanne. La découverte de nombreuses places en location sur internet semble pourtant montrer le contraire, et que les propriétaires du parking cherchent avant tout à rentabiliser au plus vite leur investissement.

### **Préambule**

Les premiers habitantes et habitants de la première étape du quartier des Plaines-du-Loup ont pris possession de leurs logements en été 2022 et les derniers habitants arriveront d'ici la fin de l'année 2024. Quant au parking du Loup, il est entré en activité en été 2023, soit une année après les premiers habitantes et habitants. La solution de stationnement au parking du Vélodrome a été proposée seulement de manière transitoire, entre l'arrivée des premiers habitants et l'ouverture du parking du Loup.

Le parking du Loup étant en exploitation depuis quelques mois seulement, tirer un bilan de son occupation est prématuré. Les enseignements ne pourront être tirés qu'une fois l'entier du quartier livré.

## Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

**Question 1 : Comment la vente ou la mise en location des places de stationnement du parking en ouvrage des Plaines-du-Loup est-elle effectuée : par la société simple du parking centralisé ou par chacun des copropriétaires ? Comment la Ville de Lausanne en est-elle informée ? Quel est son « droit de regard » ?**

Le parking du Loup est composé de 700 places de stationnement, dont 445 sont mutualisées. Les 255 autres places sont privatives. La majorité des places mutualisées sont gérées par l'exploitant du parking mandaté par les propriétaires du parking. Les abonnements des places privatives ainsi que ceux des places mutualisées de la Codha sont gérés par les propriétaires.

La Ville de Lausanne, en tant que superficiante, a suivi le processus de commercialisation des places de stationnement. Elle a exercé un contrôle particulier sur la gestion des places réalisées par les Retraites Populaires pour le compte des superficiaires non propriétaires du parking, notamment en participant à la rédaction d'une convention liant l'ensemble des superficiaires de la première étape du quartier et garantissant l'accès à des places de stationnement de manière équitable.

**Question 2 : La Municipalité peut-elle donner au Conseil communal un état des lieux sur le taux de remplissage du parking en ouvrage des Plaines-du-Loup au regard du nombre d'habitants et emplois actuels, particulièrement le nombre d'habitants de l'écoquartier, le nombre d'usagers de l'écoquartier et le nombre d'autres utilisateurs (habitants des quartiers environnants, travailleurs des quartiers environnants, pendulaires de plus longue distance, etc.) ?**

Le taux de remplissage du parking après environ trois mois d'exploitation est faible, notamment car les travaux de construction ne sont pas terminés. Selon l'expérience de l'exploitant du parking, il faut trois à cinq ans à compter de la livraison complète des logements pour que le parking atteigne une certaine stabilité dans ses conditions d'exploitation. Il est donc à présent prématuré d'établir un bilan de l'utilisation du parking.

**Question 3 : La Municipalité est-elle au courant que des habitants et usagers de l'écoquartier des Plaines-du-Loup possédant une voiture ne stationnent pas leur véhicule dans le parking en ouvrage qui leur est destiné, mais sur le parking « longue durée » du Vélodrome ?**

Les premières et premiers habitantes et habitants du quartier ont pris possession de leurs logements en été 2022. Le parking du Loup est lui entré en activité en été 2023, soit une année après les premières et premiers habitantes et habitants. Une solution de stationnement transitoire, au parking du Vélodrome, a alors été proposée jusqu'à l'ouverture du parking du Loup. Cette solution, s'avérant à ce jour plus économique, est temporairement privilégiée par une partie des usagers qui ont conscience du caractère temporaire de la solution actuelle.

**Question 4 : Existe-t-il actuellement des critères d'attribution pour les abonnements du parking « longue durée » du Vélodrome, comme il en existe pour d'autres parkings comme les P+R ? Si non, pourquoi ? La Municipalité dispose-t-elle des adresses des détenteurs d'un abonnement ?**

L'acquisition d'un abonnement mensuel de stationnement au parking longue durée du Vélodrome n'est pas conditionnée, comme c'est le cas pour les macarons, à une zone de résidence. L'abonnement mensuel au parking du Vélodrome est d'ailleurs également valable dans les autres parkings longue durée de la ville, et inversement. Il n'est actuellement donc pas possible de restreindre son utilisation. Lors de l'achat, les acquéreuses et acquéreurs n'ont pas à transmettre leurs coordonnées, la Municipalité ne dispose donc pas de leurs adresses.

**Question 5 : Pour éviter le report de stationnement mentionné auparavant, la Municipalité pourrait-elle supprimer au plus vite le parking « longue durée » du Vélodrome ou en tous cas le principe d'un abonnement mensuel moins cher que le parking en ouvrage de l'écoquartier ? Si non, comment la Municipalité compte-t-elle faire pour éviter ce report de stationnement ?**

La fermeture du parking du Vélodrome est prévue pour fin 2024. Ce parking est actuellement utilisé par les entreprises qui travaillent sur la première partie de l'écoquartier.

**Question 6 : Si le parking en ouvrage devait effectivement être surdimensionné, comment la Municipalité compte-t-elle empêcher que des places ne soient vendues ou louées à des personnes qui n'habitent et ne travaillent pas dans l'écoquartier, voire éventuellement qui habitent à proximité immédiate de l'écoquartier ?**

Le parking du Loup est un parking privé prioritairement réservé aux usagères et usagers de la première étape du quartier des Plaines-du-Loup. Il comporte toutefois également des places visiteurs ainsi qu'un service d'autopartage ouvert aux utilisatrices et utilisateurs externes au quartier.

Etant donné le nombre de places de stationnement très inférieur aux ratios observés dans les secteurs bordants le quartier des Plaines-du-Loup, mais également compte tenu de la disparition à terme du parking du Vélodrome, le risque de location de places à des externes au quartier semble limité. Quant à la vente de place, celle-ci est, via le DDP du parking, réservée à des sociétés ou personnes au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie dans le quartier. Le risque est donc nul.

**Question 7 : Pour les places qui seraient malheureusement déjà louées à des personnes qui n'habitent et ne travaillent pas dans l'écoquartier, comment la Municipalité compte-t-elle s'assurer que la durée des baux est suffisamment courte pour qu'ils puissent être résiliés au moment de l'arrivée des habitants et usagers de la 2<sup>e</sup> étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup ?**

Le parking du Loup est une copropriété appartenant à dix des 18 superficiaires de la première étape du quartier. Ces dix superficiaires sont propriétaires d'une part du parking correspondant au nombre de places de stationnement répondant aux besoins de leurs habitants et usagers. L'un d'eux – Retraites Populaires – construit, en plus de ses propres besoins, les places réservées aux habitants et usagers des huit superficiaires non propriétaires du parking. Afin de garantir des places de stationnement aux habitants et usagers de ces huit superficiaires, Retraites Populaires s'est engagée, via une convention, à leur prioriser la location des places jusqu'à l'arrivée de tous les habitants du quartier, soit à fin 2024. Ces huit superficiaires ont de plus la possibilité de racheter leurs places à Retraites Populaires durant deux ans à partir de l'entrée de leur premier locataire.

**Question 8 : Si le parking en ouvrage devait effectivement être surdimensionné, la Municipalité ne devrait-elle pas reprendre l'ensemble des places excédentaires pour les mettre à disposition de la deuxième étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, en réduisant d'autant le dimensionnement du stationnement de cette étape ?**

Les propriétaires du parking du Loup sont au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), qui ne prévoit pas à ce jour une telle disposition. Par ailleurs, le parking du Loup est un ouvrage privé sur lequel il n'y a pas de contrôle de gestion des autorités. Si cela s'avérait judicieux, il serait possible de proposer aux propriétaires du parking de racheter les éventuelles places excédentaires pour les mettre à disposition des futurs habitants des prochaines étapes du quartier, pour autant qu'il soit possible de s'entendre sur un prix raisonnable.

**Question 9 : D'ailleurs, au vu des évolutions rapides des comportements en termes de mobilité, du Plan climat et du Plan directeur communal (PDCoM), quel ratio de stationnement la Municipalité compte-t-elle appliquer pour la 2e étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, par exemple se rapprocher de 0.2 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ?**

Le plan d'affectation de la deuxième étape devrait être soumis à l'enquête publique au début de l'année 2025. Le ratio de stationnement actuellement envisagé dans le règlement du plan d'affectation de la deuxième étape du quartier est de 0.26 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd). Ce plan est au stade d'élaboration et n'a pas encore fait l'objet de consultation du Canton. Ce ratio est déjà très ambitieux et selon les études menées, une offre de stationnement plus restrictive engendrerait des effets collatéraux négatifs.

**Question 10 : La Municipalité a-t-elle prévu de supprimer les places de stationnement situées sur le domaine public le long du Chemin des Bossons, afin d'améliorer la qualité des espaces publics du quartier, en cohérence avec ceux de l'écoquartier ? Si non, les places de stationnement excédentaires du parking en ouvrage ne pourraient-elle pas servir à compenser une partie de la suppression des places situées sur le Chemin des Bossons ?**

Il n'est actuellement pas prévu de supprimer les places de stationnement situées le long du chemin des Bossons. Le chemin des Bossons est situé dans une zone macaron qui ne sera pas modifié. Des places Mobility pourraient à l'avenir voir le jour aussi le long de ce chemin.

**Question 11 : Sur la base de l'ensemble des éléments présentés, la Municipalité n'estime-t-elle pas que le parking en ouvrage aurait dû rester en main de la commune, afin de conserver une maîtrise du stationnement et plus généralement de respecter la politique de mobilité de la Ville de Lausanne ? Compte-t-elle en tirer des enseignements pour les prochaines étapes de l'écoquartier des Plaines-du-Loup ?**

Lors de l'élaboration du projet Métamorphose, un ratio de stationnement de 0.5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) était considéré comme ambitieux. Les dispositions prévues dans le droit distinct et permanent (DDP) du parking du Loup mais également celles de la convention traitant de la mobilité, signée par l'ensemble des superficiaires de la première étape du quartier des Plaines-du-Loup, donne à la Ville une bonne maîtrise de la politique de mobilité. Afin de la renforcer encore, les prochains ouvrages de stationnement du quartier devraient demeurer en mains de la Ville ou de ses sociétés.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Valéry Beaud et consorts.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 7 mars 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod



Le secrétaire  
Simon Affolter

