

Plaines-du-Loup, le premier appel d'offres c'est maintenant!

Daniel Brélaz : Syndic de Lausanne

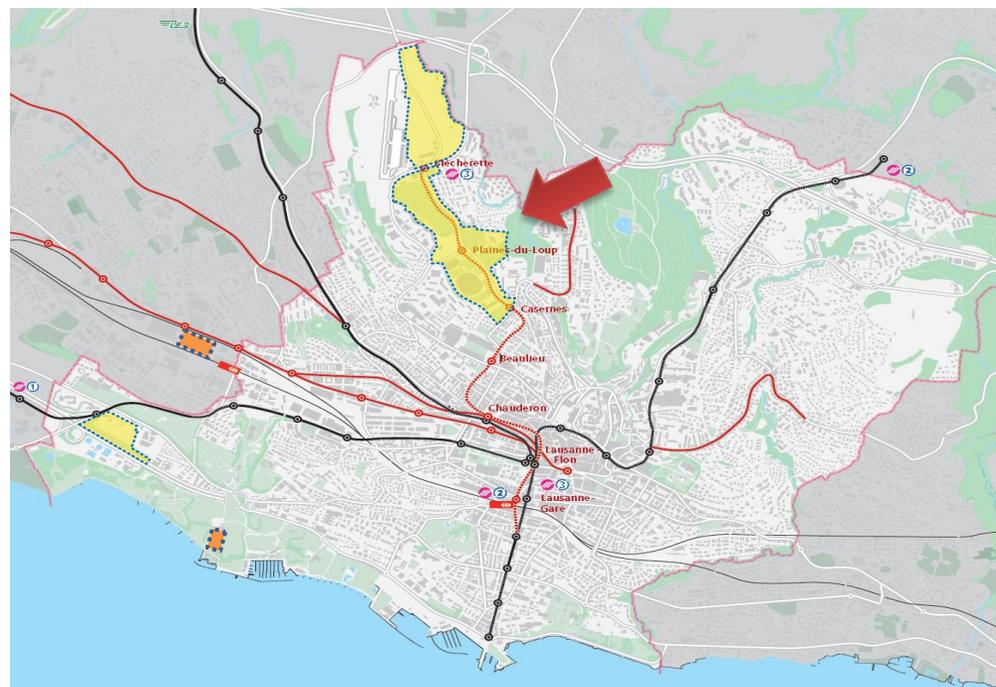
Olivier Français : Directeur des travaux

Grégoire Junod : Directeur du logement et de la sécurité publique



Ecoquartier des Plaines-du-Loup, un programme ambitieux

Daniel Brélaz
Syndic de Lausanne



Métamorphose



Malley

Piscine olympique
Reconstruction de la patinoire

Prés-de-Vidy

Ecoquartier
3'500 habitants et emplois

Stade d'athlétisme Pierre-de-Coubertin

Construction de gradins fixes: 6000 places
Possibilité d'augmenter la capacité par des gradins provisoires

Tuilière

- Centre de football
- Stade de football
- Centre d'affaires

Plaines-du-Loup

- Ecoquartier
- 12'500 habitants et emplois

- 70 hectares environ
- 13'500 à 16'000 habitants et emplois
- 3 zones sportives
- 2 écoquartiers
- Terrains propriété de la Ville de Lausanne
- Mise à disposition des terrains en droits de superficie

Investir aux Plaines-du-Loup c'est
développer un quartier

vivant parce que mixte

varié

connecté

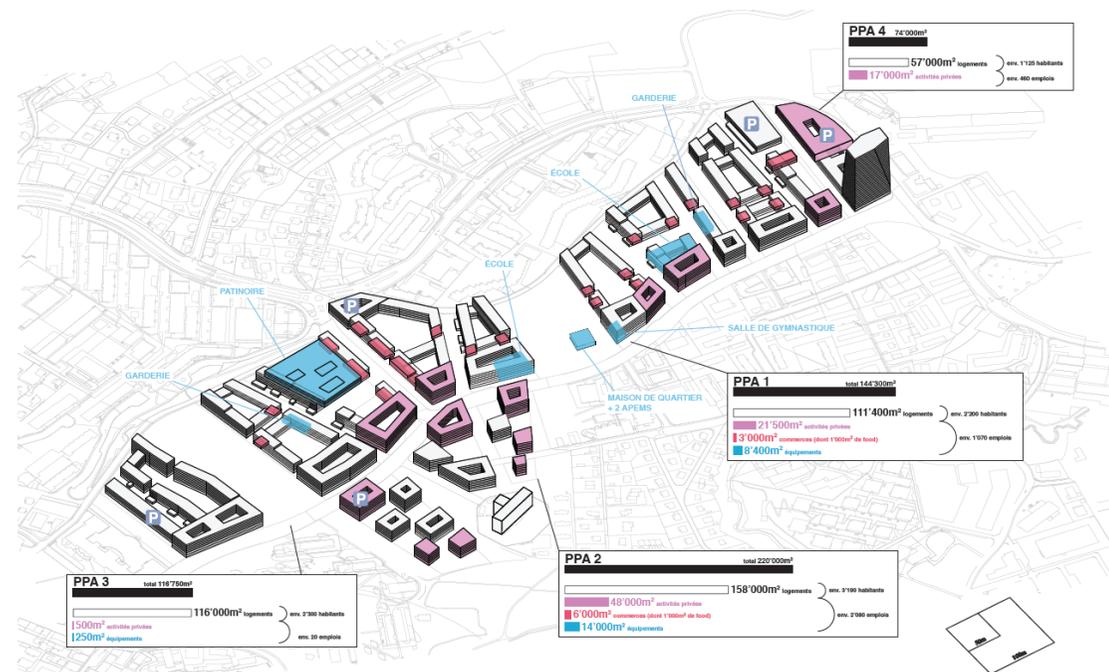
Assurément **écologique**

énergétiquement exemplaire

Conçu de manière **participative**

Investir aux Plaines-du-Loup, c'est aussi ...

- Réaliser un morceau de ville de **30 hectares** et **555'000 m²** de plancher (1.8 milliards pour les seuls investissements privés)
- **Dynamiser le marché** du logement dès 2020, en réalisant de 3'500 à 4'000 appartements à un rythme moyen de 350 par an
- **Diversifier l'offre en logement** en respectant la règle des trois tiers
- Relever le **défi de la mixité fonctionnelle** en accueillant 8'900 habitants et 3'600 employés
- Bénéficier de l'arrivée du métro **m3** et d'équipements publics de proximité
- Concrétiser un des plus grands **quartiers 2000 watts** de Suisse

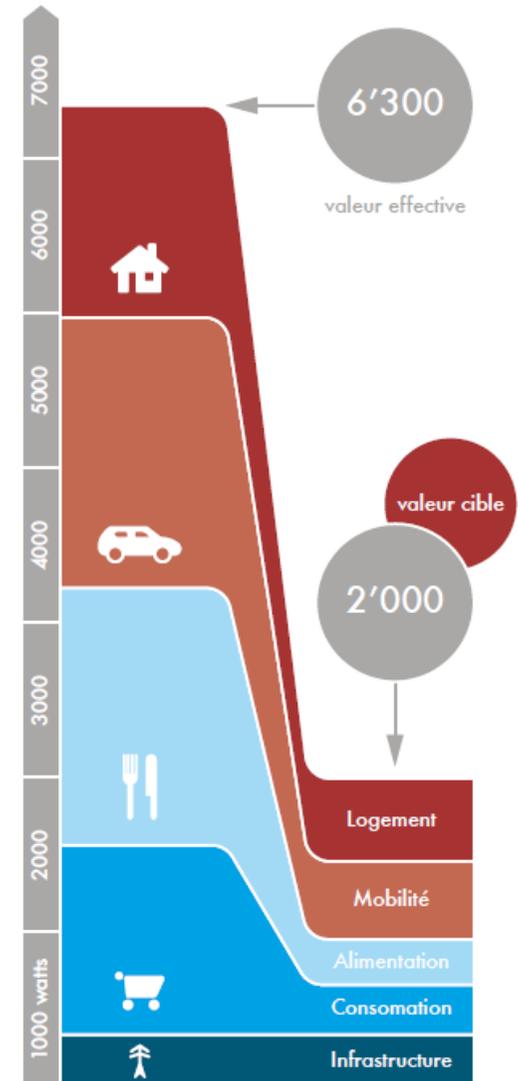


Energétiquement exemplaire

2000 W, 100% renouvelable et quasi neutre en CO₂

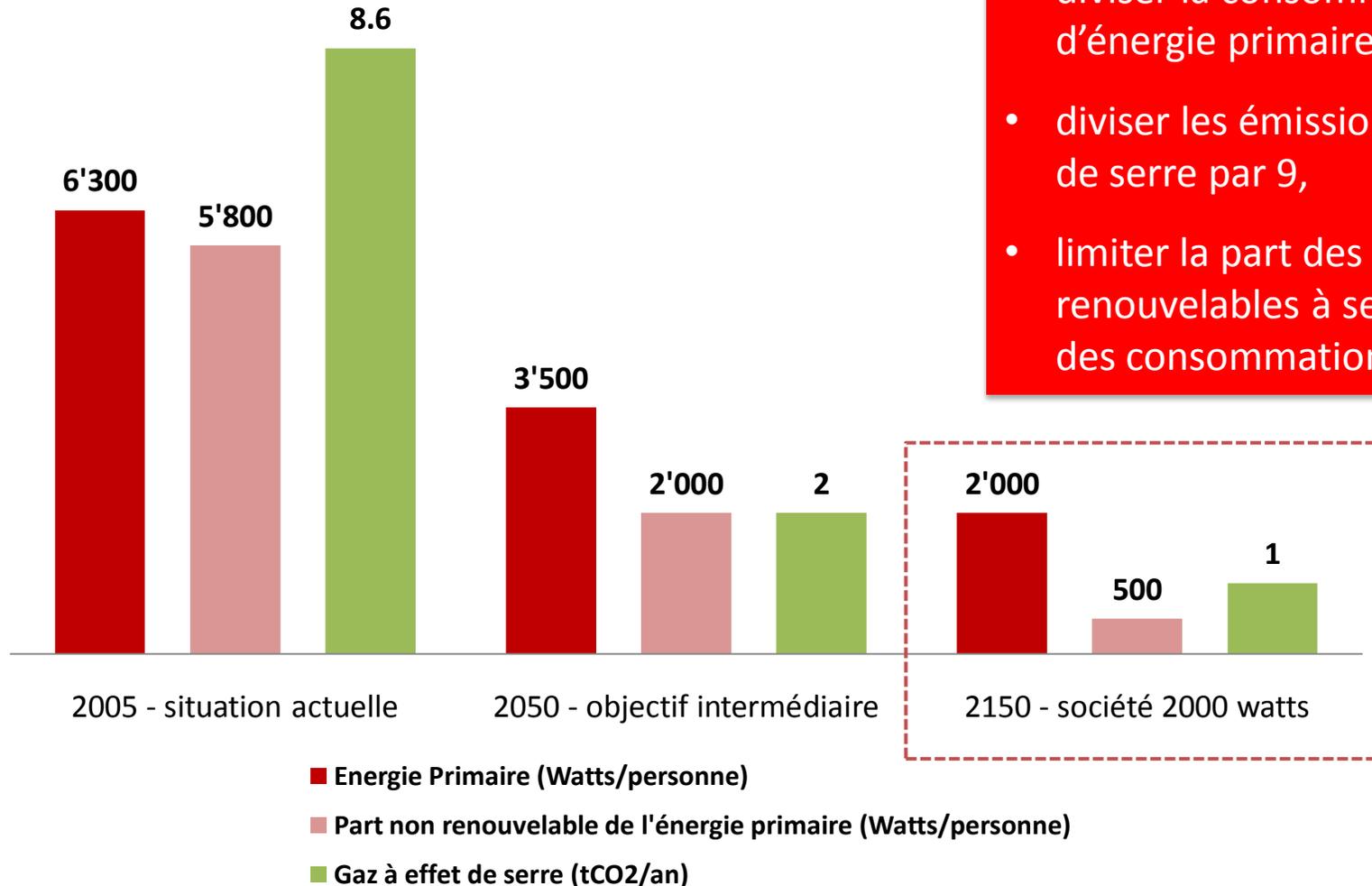


...pour atteindre la société à 2000 watts



...dont un contracting énergétique des SIL pour une production de chaleur 100% renouvelable.

Un quartier 2000 watts, qu'est-ce que c'est ?



Défis

- diviser la consommation d'énergie primaire par 3,
- diviser les émissions de gaz à effet de serre par 9,
- limiter la part des énergies non renouvelables à seulement 25% des consommations globales.

Pré-requis fournis par la Ville, obligations des investisseurs

La Ville

- planifie des Plans partiels d'affectation en faveur de la réduction des besoins en énergie (forme urbaine compacte et ensoleillée, parkings collectifs, etc.),
- traduit dans les appels d'offres et les droits de superficie, les obligations des investisseurs en terme de standard constructif ,
- fournira une solution de contracting énergétique renouvelable et efficiente.

Les investisseurs

- réaliseront des bâtiments compatibles avec le concept de société à 2000 watts,
- contribueront partiellement aux investissements consentis pour la production de chaleur,
- retranscriront dans les baux l'obligation faite aux locataires d'acheter du courant vert.

Concept énergétique des Plaines-du-Loup

une solution pragmatique et économique

Stratégie

- réduire de manière drastique les besoins à l'exploitation, en construisant un quartier Minergie P Eco ou équivalent,
- produire une chaleur renouvelable à l'aide de pompes à chaleur couplées à des forages > 500 m (et/ou récupérant la chaleur des eaux usées) et alimentées par du Nativa voire du Nativa+,
- produire in situ 25% des besoins en électricité du quartier par du photovoltaïque. Réduire les coûts d'investissement directs et induits en imposant la souscription de contrat Nativa voire Nativa+ pour les 75% restant,
- proposer un contracting énergétique basé sur un modèle économique compétitif et favorable aux économies d'énergie.

un concept testé et maîtrisé



Ch de Bonne-Espérance 30-32

59 logements + 1 maison de quartier 2000 watts
livrés en février 2015



Avenue de Morges 139

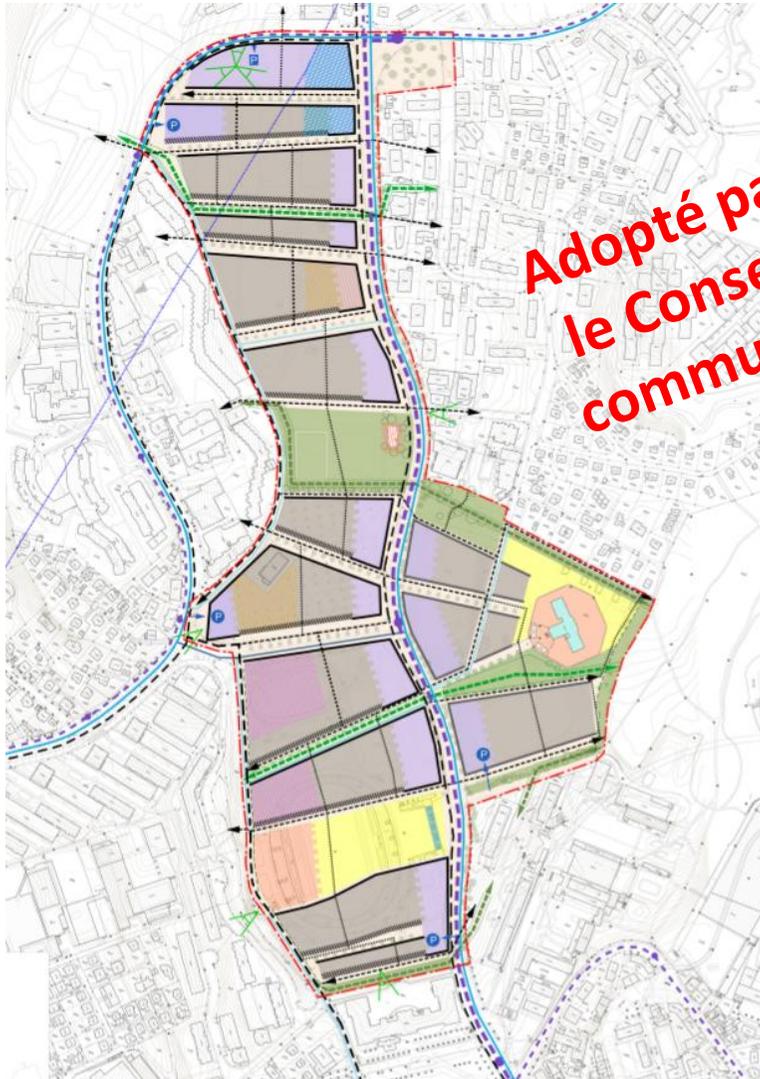
104 logements chauffés par 8 sondes de 500 m livrés à l'été 2015

Affectation du sol, phasage intentionnel de réalisation

Olivier Français
Directeur des travaux

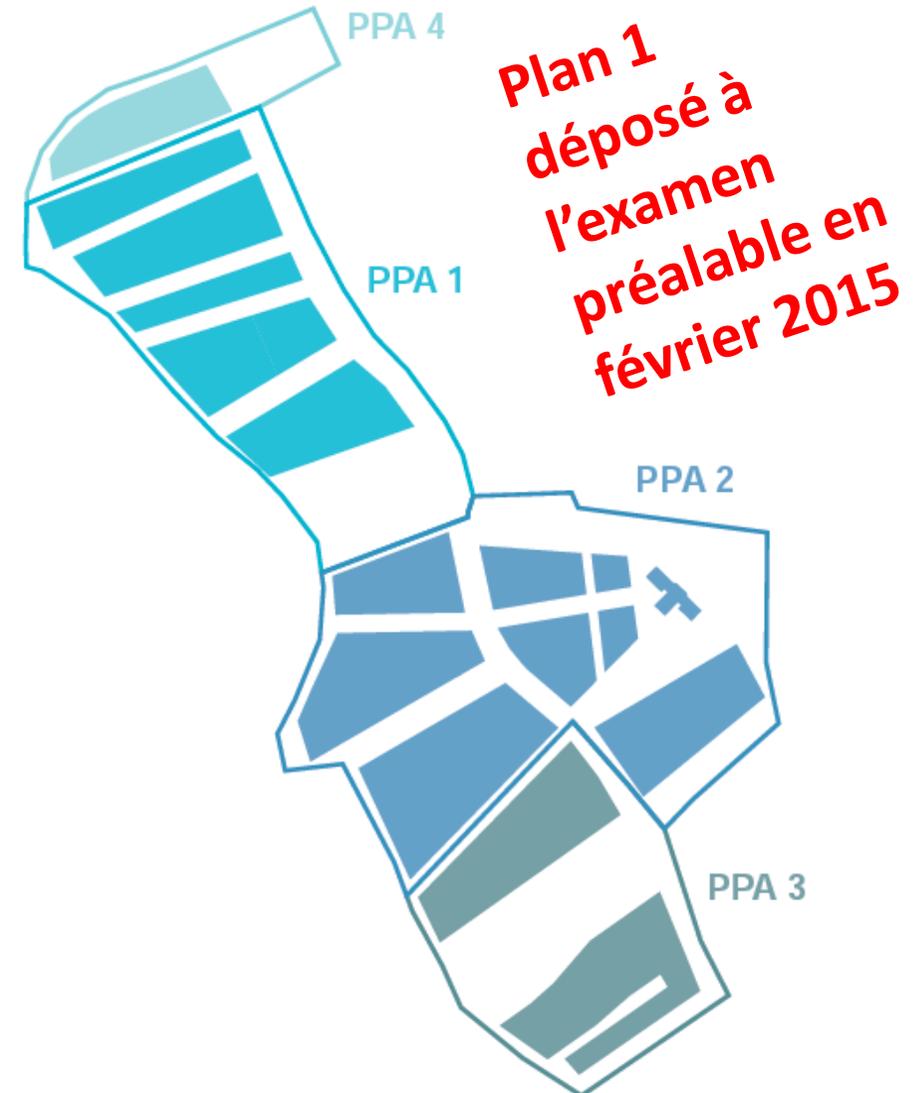


1 plan directeur localisé



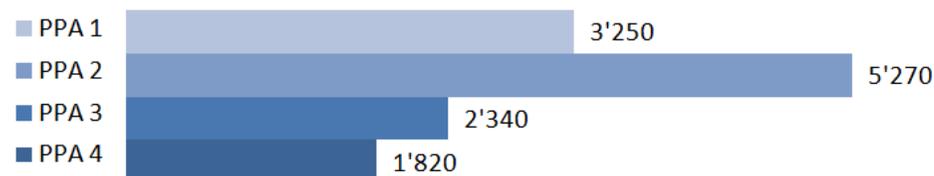
**Adopté par
le Conseil
communal**

4 plans partiels d'affectation



Planification	SPd [m ²]	%
PPA 1	142'600	25.7%
PPA 2	221'500	39.9%
PPA 3	117'000	21.1%
PPA 4	74'000	13.3%
Quartier	555'100	100.0%

Densité humaine (hab-emp)

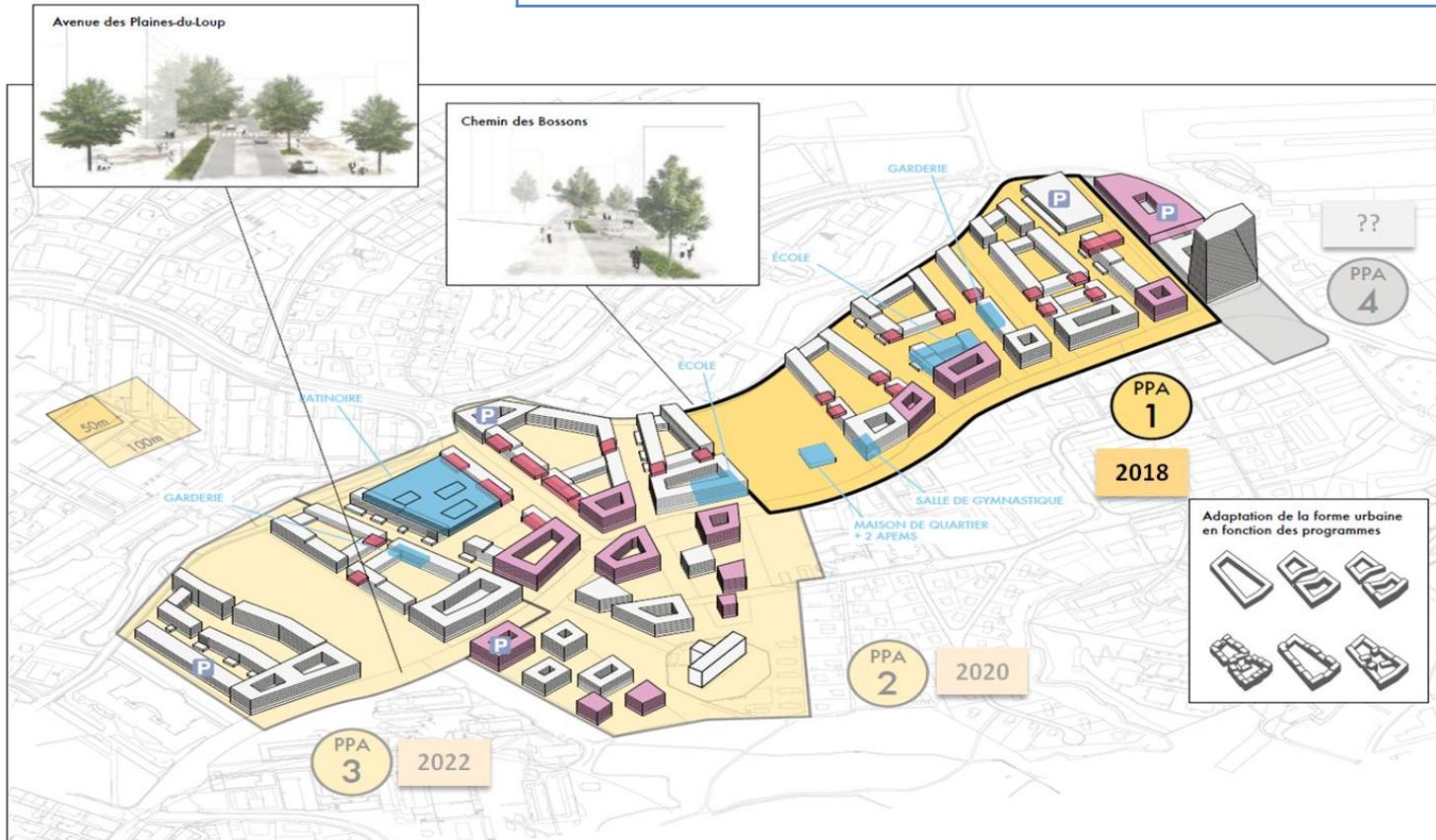


Réalisé	
Désignation du mandataire PPA	février 2014
Ateliers participatifs professionnels et avec la population	de mai à octobre 2014
Concept paysager	de mai à octobre 2014
Examen préalable du Canton	dès février 2015
Remarques du Canton reçues et traitées	de juin à octobre 2015
Prochaines étapes	
Examen complémentaire du Canton	dès novembre 2015
Enquête publique	fin 2015 - début 2016
Adoption par le Conseil communal	courant 2016 (1 ^{er} semestre)

Phasage intentionnel

La première étape, c'est 1/4 du quartier

Etape	SPd [m2]	[%]	Ouverture des 1 ^{ers} chantiers	1 ^{ères} livraisons	Achèvement de l'étape
1	142'600	26%	2018	2020	2022
2	221'500	40%	2020	2022	2026
3	117'000	21%	2022	2024	2027
4	74'000	13%	Fonction du délai de relocalisation du SAN		



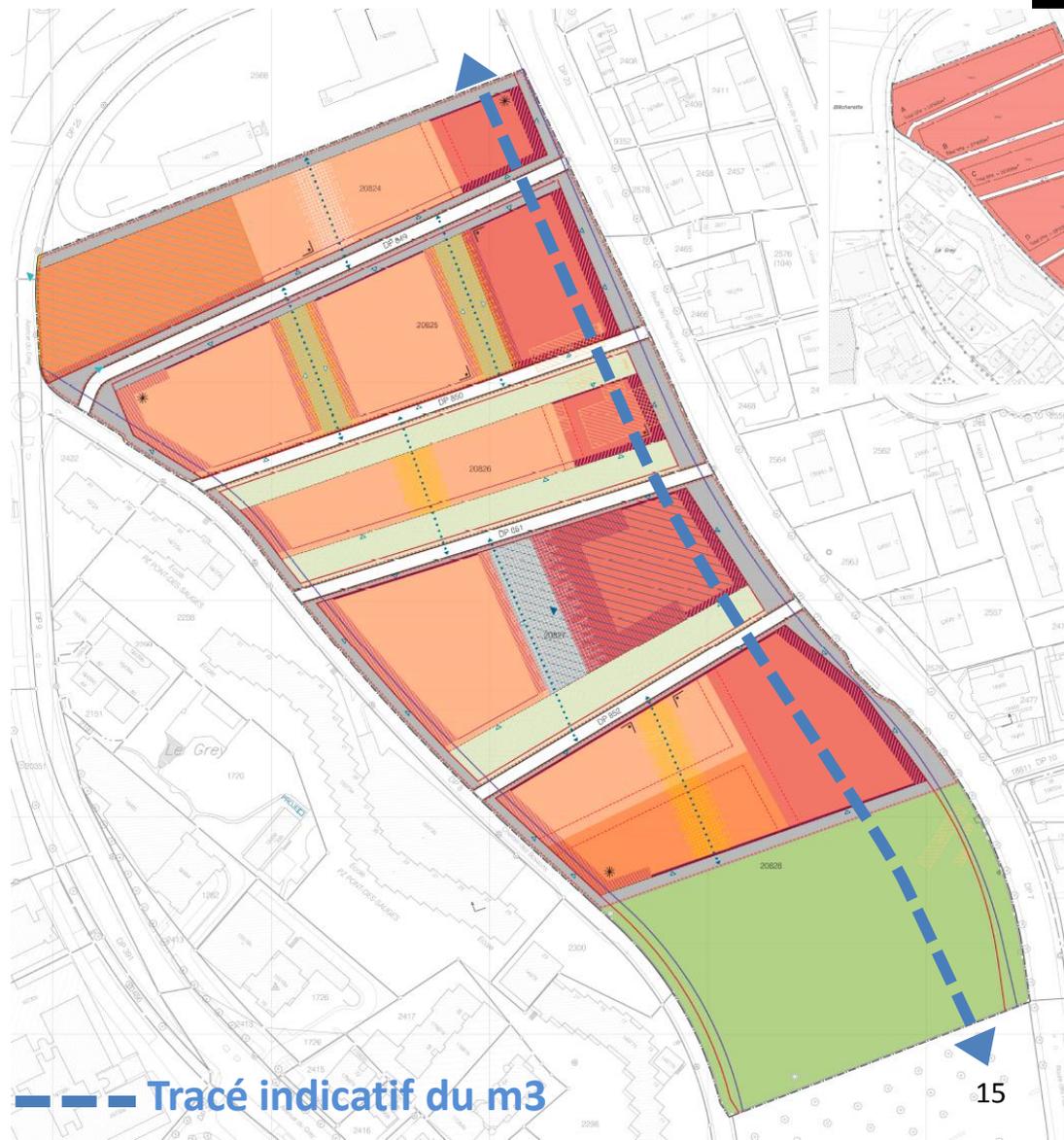


règles

Article 20 : Hauteur

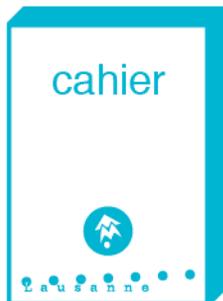
La hauteur maximale des constructions, non comprises les superstructures techniquement indispensables et réduites au minimum nécessaire (cheminées, ventilations, garde-corps, ascenseurs, installations solaires, etc.), est calculée hors tout et fixée de la manière suivante :

-  28 m pour l'aire de construction 1 ≈ R+8
-  22 m pour l'aire de construction 2 ≈ R+6
-  19 m pour l'aire de construction 3. ≈ R+5



Cahier des principes d'aménagements urbanistique et paysager

FICHE 5.2 : VÉGÉTATION JARDINS D'IMMEUBLE



principes

possibles

Destinés aux futurs planificateurs, ce document de référence constitue un complément aux PPA. Il comporte des **principes contraignants** et des **possibles**.

Le cahier des principes sera adossé aux DDP.



PRINCIPES

Enjeux et objectifs

- Donner une image verte aux espaces libres et apporter une diversité végétale
- Intégrer des espaces de jardins collectifs et plantages au sein des jardins d'immeuble
- Développer une dimension végétale à l'échelle du construit et adaptée au contexte
- Intégrer des arbres majeurs de grand développement au sein des jardins d'immeuble
- Promouvoir les plantations en pleine terre
- Créer des habitats pour l'avifaune et l'entomofaune

Projet / traduction d'aménagement

- Choisir la végétation en lien avec le construit (atténuation des vis-à-vis, adaptation des essences aux ensoleillements...)
- Plantation d'un arbre majeur au minimum pour 500 m² de surface de l'air.
- Choisir une palette de végétation indigène (à l'exception des jardins potagers)
- Mettre en place les conditions d'un développement durable des végétaux (qualité des substrats, dimensions généreuses des fosses de plantation)
- Ménager des zones de pleine terre significatives
- Adapter les formations végétales au contexte d'utilisation : jardins humides, situations ombragées ou desséchantes...
- Créer un dialogue entre les espaces libres des jardins d'immeuble et des rues et ruelles (choix des essences, implantations selon le développement à long terme des végétaux, continuités visuelles et ouvertures entre les espaces publics, parapublics et privés...)
- Mettre en place un équilibre biologique pour éviter les nuisances liées à la faune et entomofaune «indésirable»



POSSIBLES



Copenhague, 'Tætters' students' residence - Danemark



Helsinki, Eko-Vilki - Finlande



Grenoble, ZAC de Bonne - France

Un quartier varié

espaces publics / cœurs d'îlots

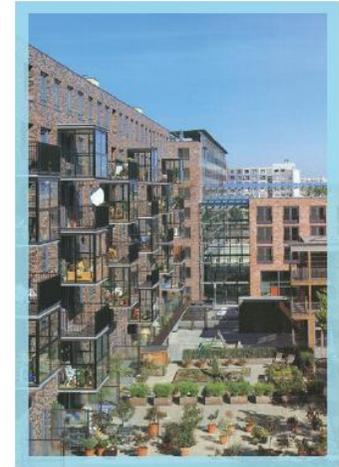


↑ Malmö, Suède

Assurer des espaces publics et aménagements extérieurs de qualité.
Assurer les liaisons avec les quartiers existants par la création de rues favorisant la convivialité.



The Nicholson



KCAP, Rotterdam



Copenhagen



Un quartier varié

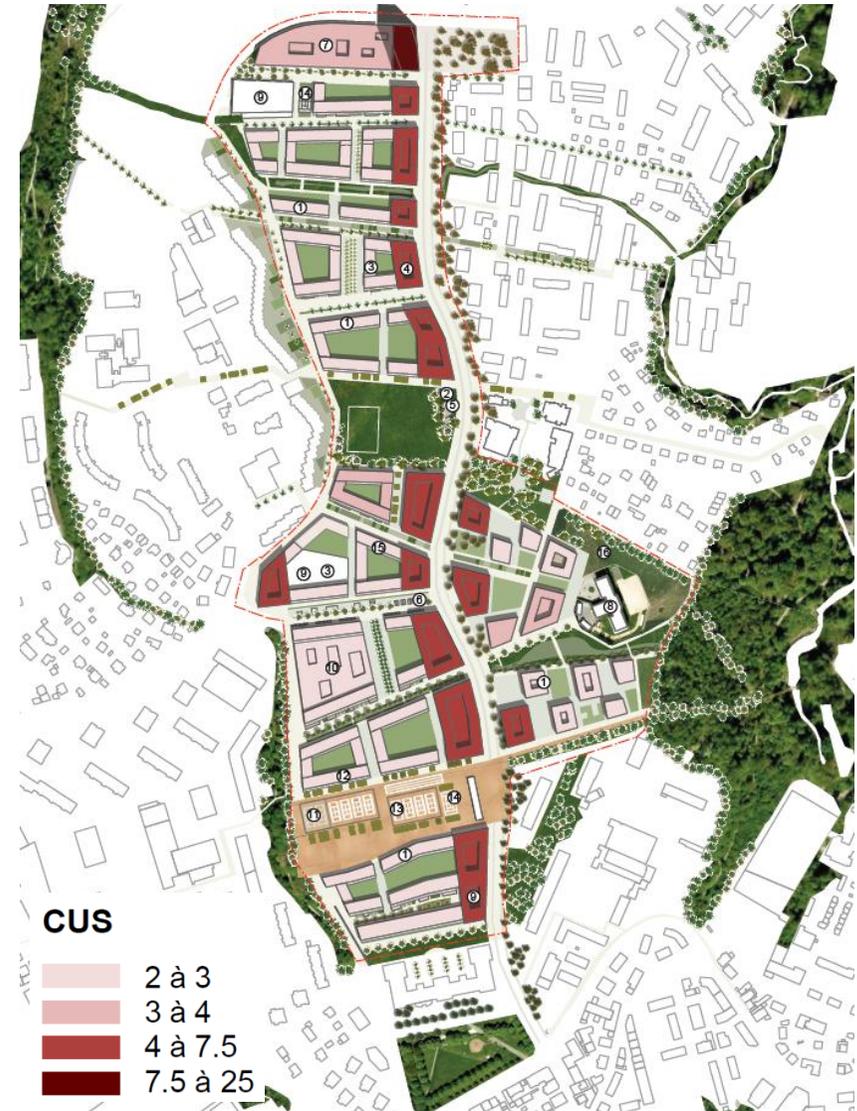
diversité architecturale et urbaine



↑ Malmö, Suède

Garantir la qualité et la diversité architecturale par la taille des lots.

Diversifier la densité par secteur, la forme des ilots et la hauteur des immeubles.

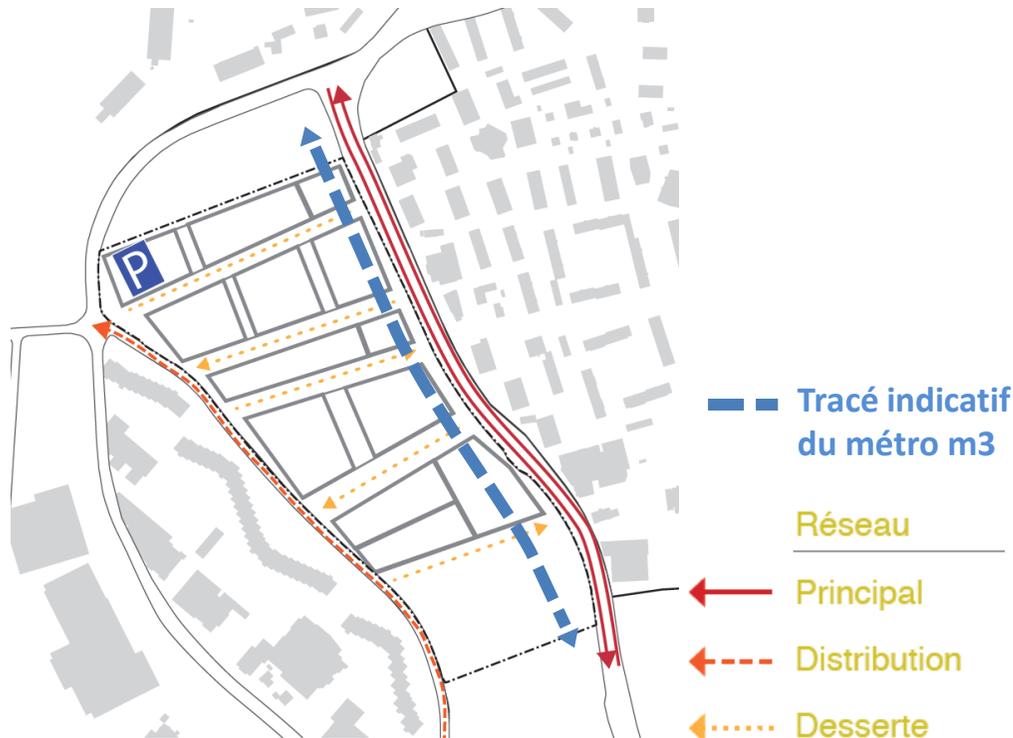


↑ PDL - densité construite : 1.7 ; CUS moyen : 3

Un quartier connecté

mobilité

↓ Tübingen, Allemagne



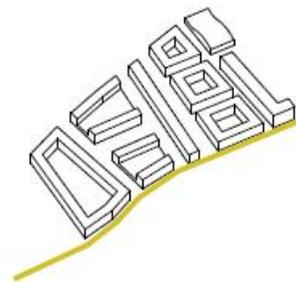
Favoriser le report modal de la voiture vers les transports publics (m3, parkings centralisés).
Favoriser le recours à la mobilité douce.

APL

AMBIANCES

PRINCIPES

avenue des Plaines-du-Loup



Exemples de fronts de tête



DVOR housing, SAAHA



Hamonc Masson, Paris



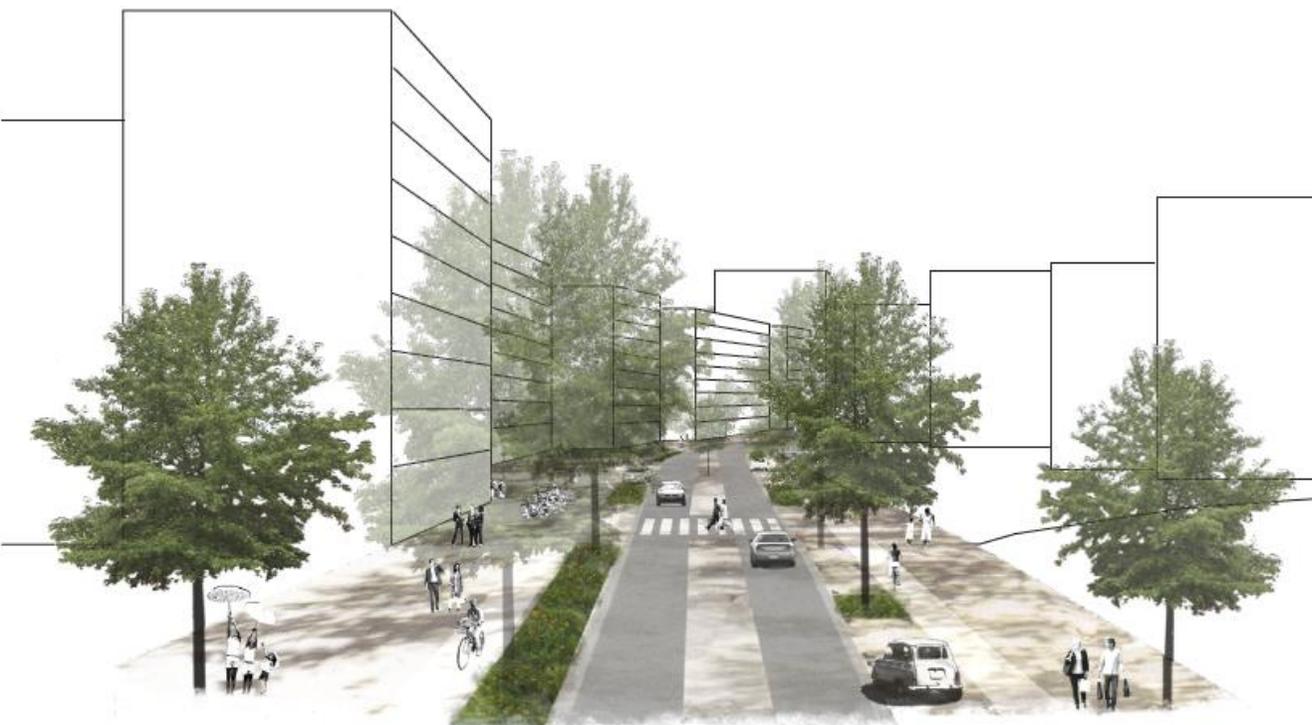
Résidence étudiante, Copenhague



De Albatros, HVDN



Philippe Dubus, Le Havre

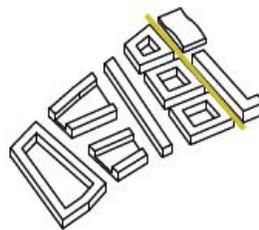


Conférence de presse du 23 octobre 2015

2 rue

AMBIANCES

PRINCIPES



Place, rencontre, confort et déplacement.



Exemples de fronts sud



Westerdock, MVRDV



*New Regolo Quarter
5+1AA Alfonso Femia Gianluca Peluffo 1*



*New Regolo Quarter
5+1AA*



*Brewery square
Hamiltons architect*

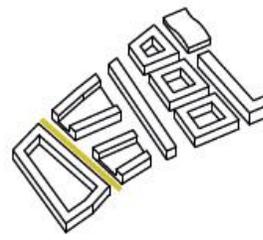


Freiburg-im-Breisgau

5 rue

AMBIANCES

PRINCIPES



Rencontre, espaces de jeux et détente.



Conférence de presse du 23 octobre 2015

Exemples de fronts nord



*Carré,
Soeda Associates Architects*



*New College Student Residence
Saucier + Perrotte*



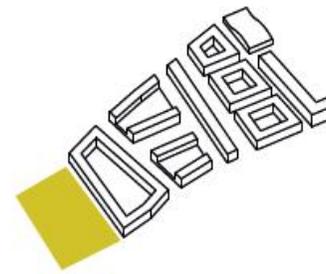
*30 social housing units,
Nantes
Antonini + Darmon*

PA

parc

AMBIANCES

PRINCIPES



Exemples de fronts sud situés face au parc



Amsterdam, GWL



Logements à Copenhague



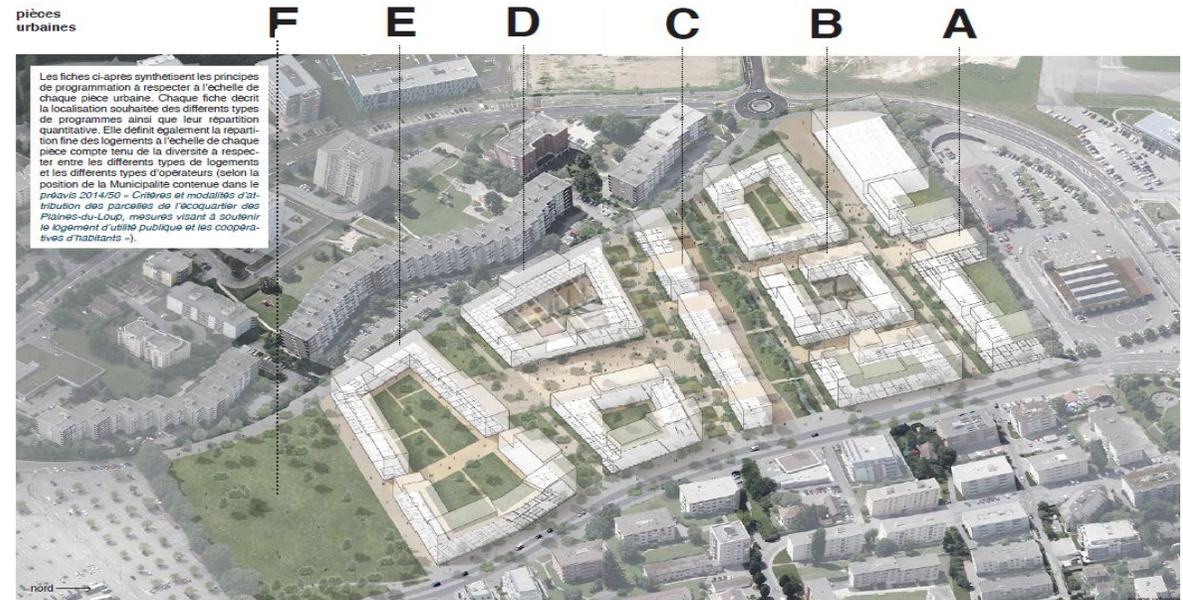
Premier appel d'offres investisseurs organisé en procédure ouverte

Grégoire Junod
Directeur du logement
et de la sécurité
publique



Réaliser l'étape 1, c'est...

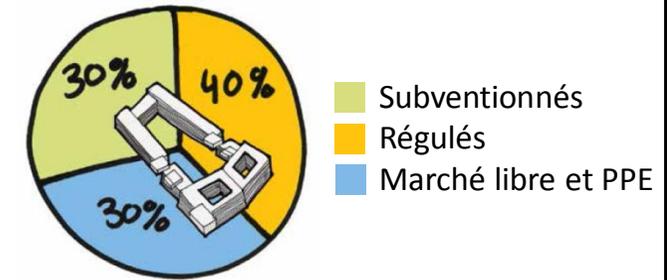
- réaliser un morceau de ville de **142'600 m²** divisé entre **450 et 500 millions**,
- construire 1000 logements, 23'800 m² d'activités privées et de commerces, 8'900 m² d'équipements publics et parapublics,
- accueillir 2'200 habitants et environ 1'100 emplois.



pièce urbaine	activités publiques	activités privées	logements	total PPA 1	total appel d'offres 1
A	0	5'700	13'800	19'500	19'500
B	0	2'800	34'600	37'400	37'400
C	500	800	15'000	16'300	16'300
D	(5'000)	9'300	14'200	28'500	23'500
E	1'000	5'200	32'300	38'500	38'500
F - Parc	(2'400)	0	0	2'400	0
Total	8'900	23'800	109'900	142'600	135'200

La mixité sociale des logements pour tous

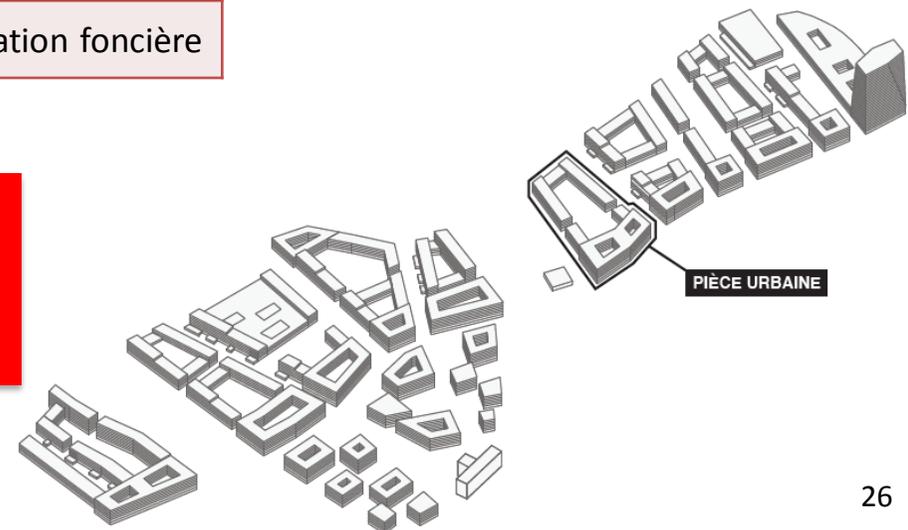
L'offre en logements sera diversifiée : **30% subventionnés, 40% régulés et 30% en marché libre et PPE.** La moitié des logements à loyers régulés devraient être réalisés par des coopératives d'habitants.



Dans les conditions actuelles, les loyers cibles devraient être :

Type de logements	Loyers cibles
■ Subventionnés	160.- à 180.-/m ² net.an
■ Régulés	230.- à 250.-/m ² net.an
■ Marché libre	fonction du marché et de la valorisation foncière

Chaque étape de réalisation du quartier et idéalement, chaque pièce urbaine, devra satisfaire la règle dite des trois tiers.





↑ Kalkbreite, Zurich

70% de logements d'utilité publique

Accompagner les projets via le bureau développement immobilier de la Ville et utiliser les outils usuels prévus par le droit cantonal, à savoir le **cautionnement solidaire** ou **l'octroi de prêts chirographaires**.

Préavis N° 2015/68 :
« une enveloppe de 6 millions pour soutenir les coopératives d'habitants »

En adoptant le préavis N° 2015/68, la Municipalité souhaite disposer d'une enveloppe de 6 millions destinée à octroyer des **crédits-relais aux coopératives d'habitants**. Ces **prêts remboursables dès l'obtention des crédits d'ouvrage**, permettront aux coopératives de développer leur projet jusqu'au permis.

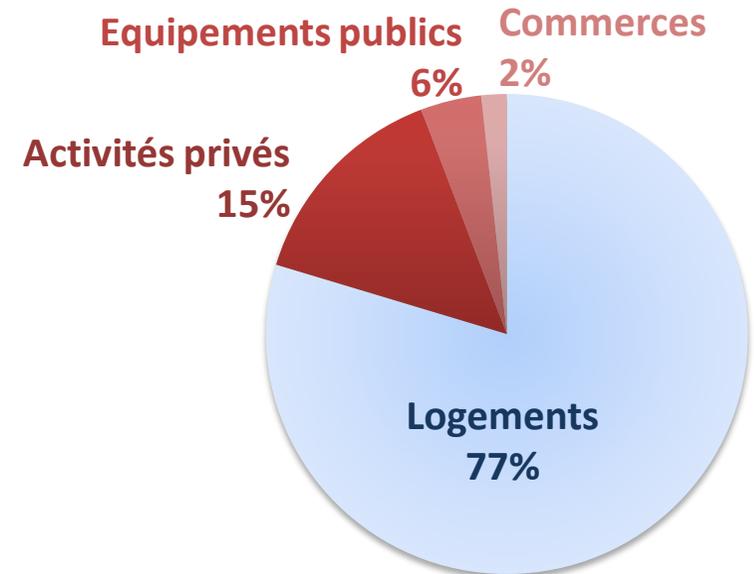
La mixité fonctionnelle

un défi décisif

Offrir 1'100 places de travail sur la première étape implique de réserver environ **20 à 25% des surfaces à des activités.**

Le programme public (maison de quartier, APEMS, garderie, école, salles de gym), **représente 8'900 m².**

Compte tenu du bassin de chalandise actuel et futur, le **potentiel commercial** est estimé à **3'000 m²** (10'000 m² sur l'ensemble du quartier).



Objectif

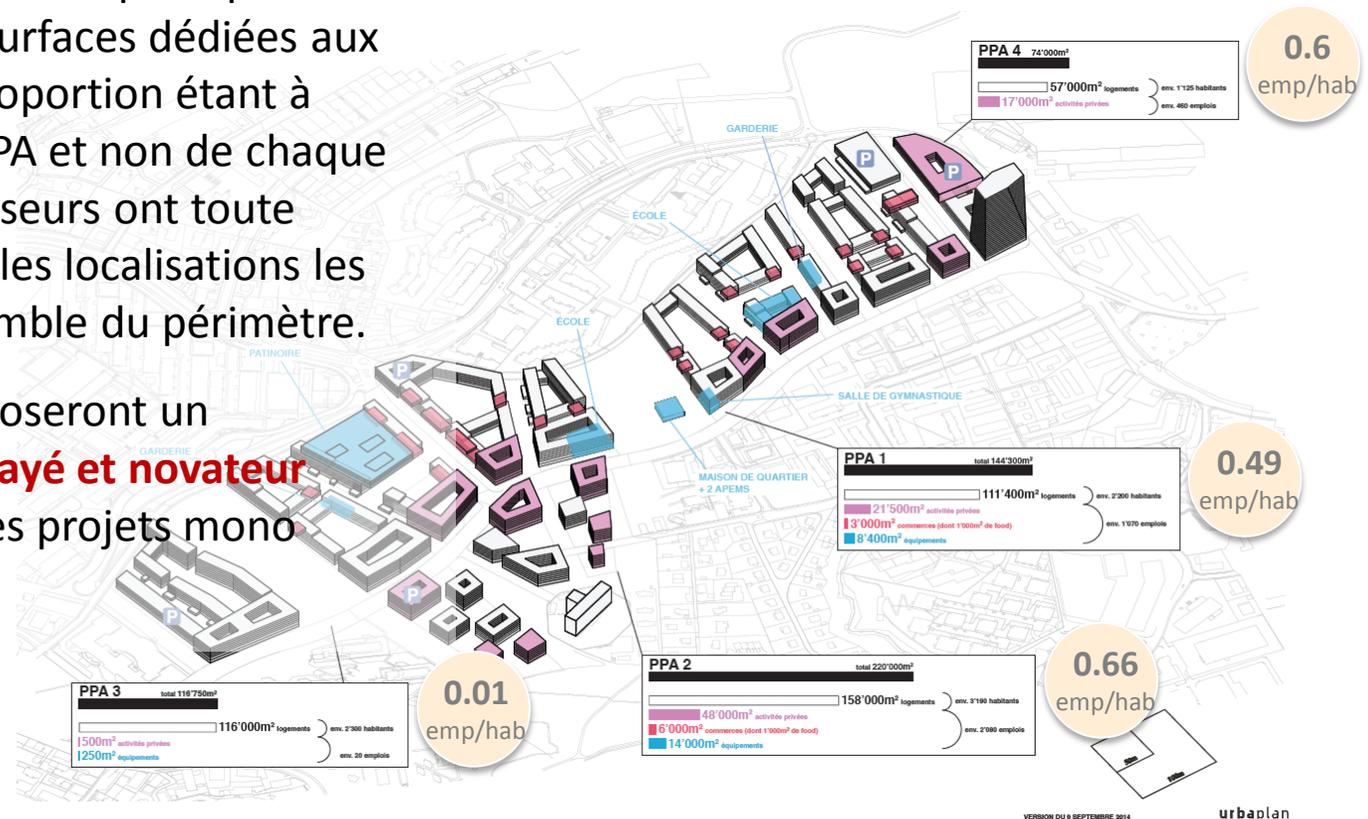
Réaliser 20'800 m² SPd d'activités privées sur la première étape.

La mixité fonctionnelle favoriser le développement des activités

Des objectifs diversifiés selon l'étape et la proximité des stations de m3.

Des PPA flexibles. Le PPA 1 fixe principalement un minimum de 10% de surfaces dédiées aux activités privées. Cette proportion étant à respecter à l'échelle du PPA et non de chaque pièce urbaine, les investisseurs ont toute latitude pour déterminer les localisations les plus attractives sur l'ensemble du périmètre.

Les investisseurs qui proposeront un **programme d'activités étayé et novateur** auront un **avantage** sur les projets mono affectés.



But de la procédure ouverte

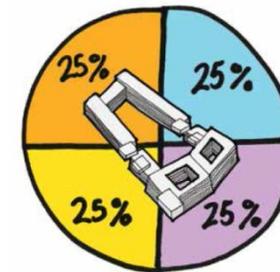
La procédure d'appel d'offres vise à désigner l'ensemble des investisseurs finaux qui développeront et deviendront les maîtres d'ouvrage du programme privé de logements et d'activités, y compris le parking centralisé et ce, sur l'entier du PPA 1.



4 catégories d'investisseurs sont attendus et se verront réserver chacun environ 1/4 des droits à bâtir.

75% des droits à bâtir seront attribués équitablement entre les SUP classiques, les coopératives d'habitants et les investisseurs privés et institutionnels. Chaque investisseur ne sera mis en concurrence qu'avec les dossiers émanant d'investisseurs de même type.

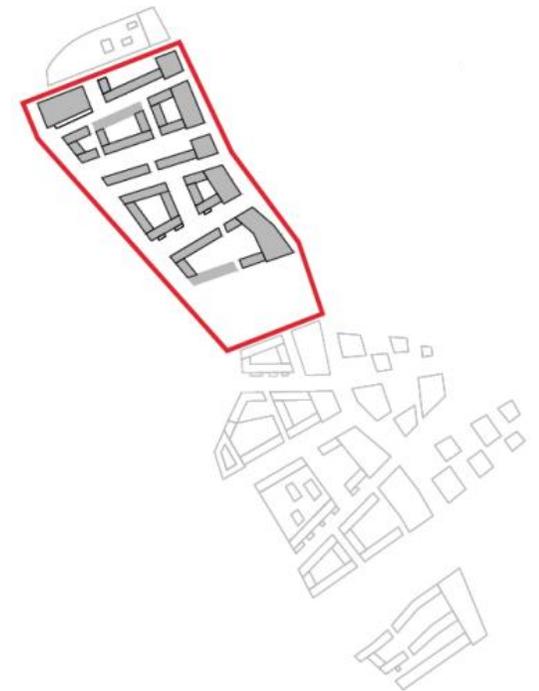
Les 25% restant sont réservés à la FLCL et à la SILL. Elles préciseront leurs programmes dans le cadre de l'appel d'offres et seront ensuite, soumises aux mêmes règles que tout autre investisseur.



- Sociétés de la Ville
- SUP classiques
- Coopératives d'habitants
- Privés traditionnels

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 1. 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 m² SPd de logement et 12'000 m² SPd d'activités,
- **2 à 5 sociétés d'utilité publique classiques** pour un marché total d'environ 29'000 m² SPd de logement et 4'000 m² SPd d'activités,
- **5 à 10 coopératives d'habitants** se distribuant un marché d'environ 26'000 m² de logement et 4'000 m² d'activités.





Être l'investisseur final, c'ad le propriétaire immobilier des futurs immeubles et à ce titre, le futur superficiaire (ne s'applique pas aux opérations 100% PPE).

Disposer des ressources financières et humaines permettant de mener à bien le projet ou s'adjoindre les compétences complémentaires et les déclarer dans le dossier d'offre (fourniture des contrats).

Pour les lots de logements, ne pas être assujetti à la LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger).

Pour les SUP et coopératives d'habitants, avoir adhéré à l'ARMOUP ou CHS.

S'engager à créer une société (simple, de projet, etc.) avec les autres investisseurs impliqués dans la même pièce urbaine.

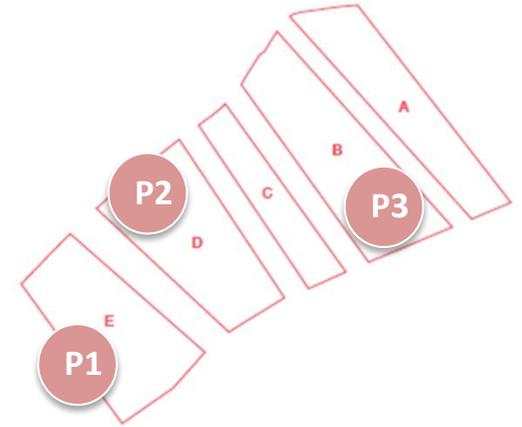
S'inscrire et rendre dans les délais, l'ensemble des documents demandés dans le cahier des charges : **dossier d'offre, macro plan financier et engagement sur l'honneur signés.**

Qualifier son programme ?



Le candidat décrit son programme de logements et d'activités. Il précise notamment :

- le type et le nombre de logements, le type d'activités et une estimation du besoin en places de parc,
- son planning intentionnel de réalisation,
- ses priorités de localisation,
- les éventuels seuils minimum et maximum de SPd, conditionnant son intérêt à investir dans le quartier,
- le montage financier et les niveaux des loyers et prix de vente envisagés,
- l'offre financière faite pour le foncier, pour les affectations soumises à concurrence sur ce point.



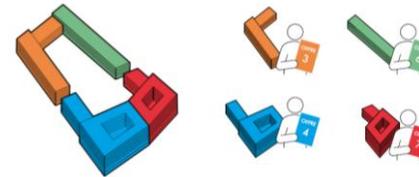
Taille des lots de logements
min 2'500 et max 14'000 m² SPd,
soit
entre 20 et 130 logements

La commission d'attribution

- Analyse les offres sur dossiers puis sur audition(s)
- Constitue les groupements d'investisseurs pour chaque pièce urbaine
- Transmet ses propositions à la commission consultative et à la Municipalité

La Municipalité

Désigne les investisseurs finaux retenus sur la base de l'apport des deux commissions



Concours d'architecture par pièce urbaine, découpage physique en lots et développement de chacun des projets

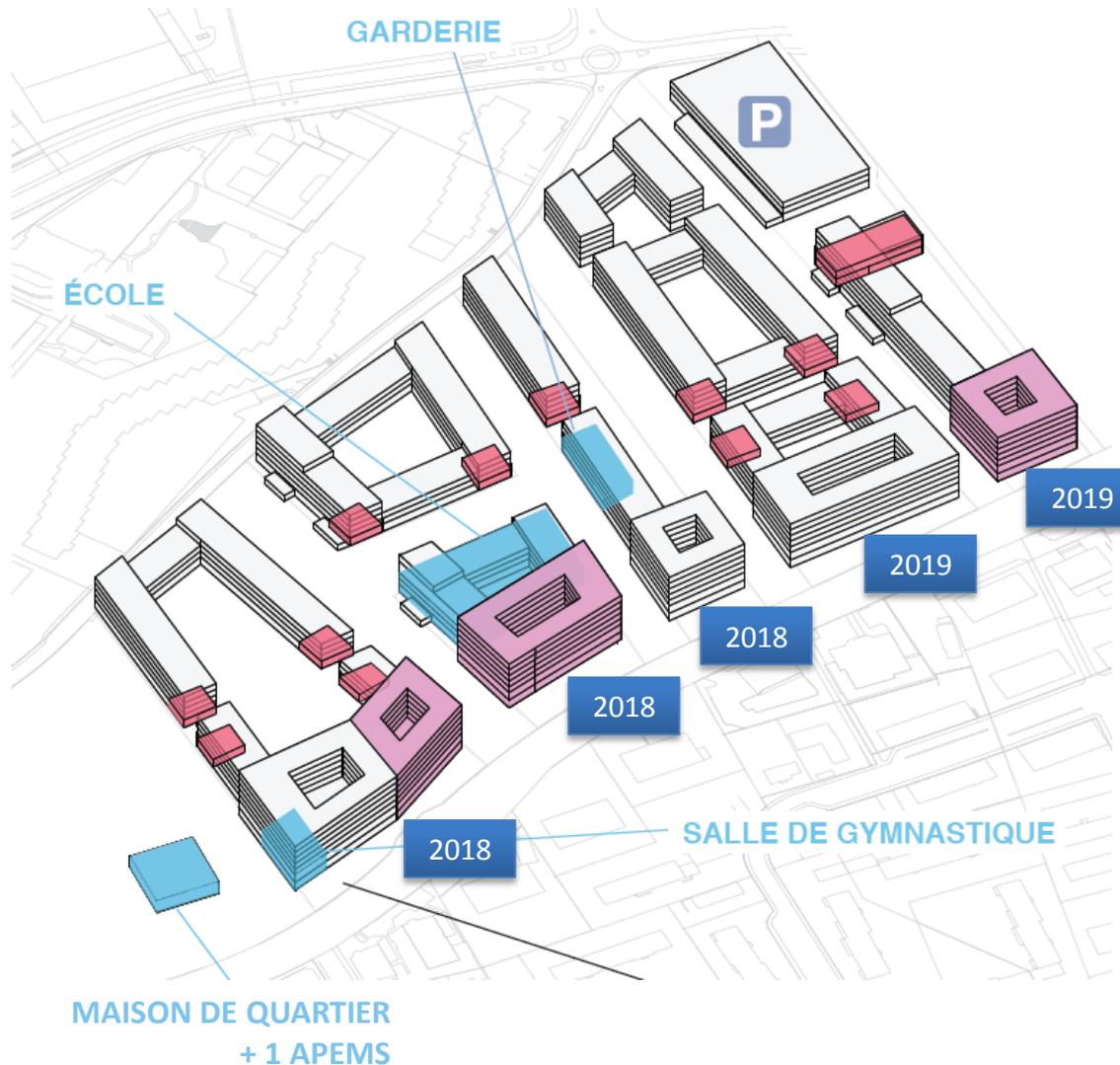
La commission consultative

Composée de représentants de la société civile pourra formuler commentaires et remarques à l'attention de la Municipalité

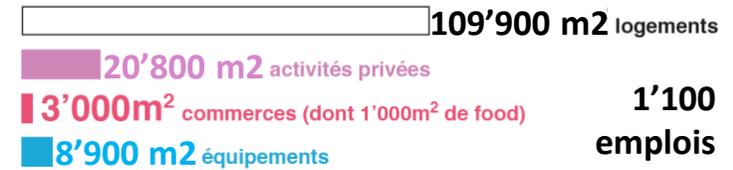
Le Conseil communal

Préavise sur l'octroi des DDP en parallèle des demandes de permis de construire

Illustration de la répartition programmatique

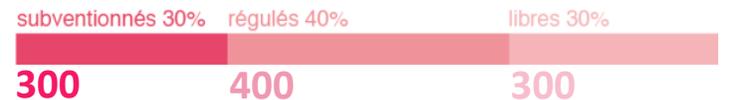


Etape 1 **142'600 m²**



1'000 logements **2'200 habitants**

types de logements



types d'opérateurs



Les premiers habitants en vue...

23.10.2015 publication de l'appel d'offres sur le site de la Ville
(sur simap le 27.10.2015)

Juin 2016 communication des investisseurs retenus

2018 ouverture des premiers chantiers

2020 arrivée des premiers habitants



Exemples de fronts sud situés face au parc



*New Regolo Quarter
5+1AA*



Freibourg-im-Breisgau



*Brewery square
Hamiltons architect*