



# Plaines-du-Loup : le temps de la concrétisation

Daniel Brélaz     Syndic de Lausanne

Grégoire Junod     Conseiller municipal du logement  
et de la sécurité publique

Conférence de presse du 10 juin 2016



De 2006 à 2016

## 10 ans de volonté politique pour de solides fondements

Conférence de presse du 10 juin 2016

2

**2006 - 2007**



Lancement du projet Métamorphose dans le cadre du programme de législation 2006 – 2011.

Adoption par le Conseil communal du préavis d'intention le 6 novembre 2007.



Source : TVRIL, 2007

**2008 – 2009**

Aboutissement d'une initiative populaire (9'609 signatures) « pour l'installation des stades de football et de football du projet Métamorphose dans la région de la Pontaise »; **l'initiative sera rejetée suite à la votation populaire.**



Votation communale

Résultats finaux

Acceptez-vous l'initiative populaire «Pour l'installation dans la région de la Pontaise des stades de football et d'athlétisme prévus sur les rives du lac par le projet Métamorphose»?

Bulletins

Rentrés	31'516
Blancs	949
Nuls	64
Valables	30'503
OUI	12'444 (44.07%)
NON	17'959 (55.93%)
Participation	38.27%

Conférence de presse du 10 juin 2016

**2010 : Concours d'urbanisme**



Projet ZIP - Tribu architecture



**2011 : La démarche participative se poursuit**

Conférence de presse du 10 juin 2016

**2012 - 2013**



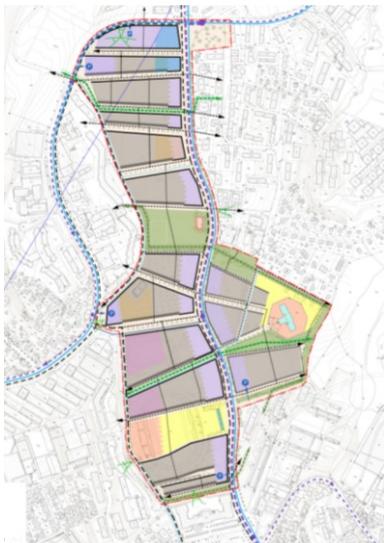
Analyse financière du projet Métamorphose : optimisation en vue d'un meilleur équilibre entre dépenses et recettes.



Conférence de presse du 10 juin 2016

**2012 - 2015**

**1 plan directeur localisé pour...**



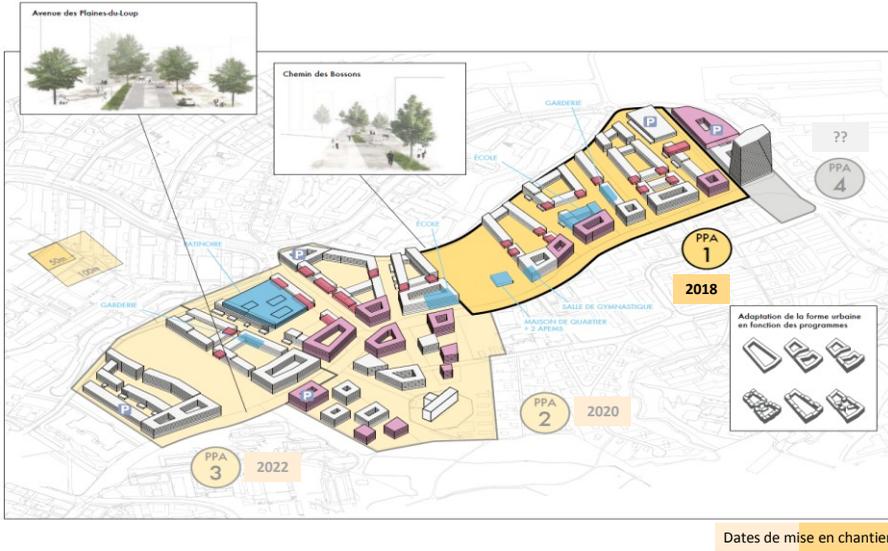
...définir les objectifs et principes assurant une urbanisation cohérente du quartier.

**Consultation publique**  
du 8 mai au 19 juin 2013

**Adoption**  
par le Conseil communal en mai 2014  
par le Conseil d'État fin 2015

Conférence de presse du 10 juin 2016

## Un phasage intentionnel en 4 étapes



Conférence de presse du 10 juin 2016

7

### 2014 – 2016

### Premier PPA en vue de la réalisation de l'étape 1



Il traduit les objectifs du PDL et fixe les droits à bâtir pour le quart nord du quartier.

L'enquête publique s'est achevée le 27 avril 2016 et a donné lieu à 1 seule opposition et trois interventions.

Son entrée en force interviendra avant la publication des concours d'architecture.



- 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

Conférence de presse du 10 juin 2016

8

## 2015 - 2016 – d'importantes avancées



### Tuilrière

Chantier de la route de Romanel et adoption du crédit lié à la réalisation du centre de football et d'athlétisme libérant les terrains de l'étape 1 des Plaines-du-Loup.

### Plaines-du-Loup

Adoption de préavis pour :

Le financement de la poursuite des études de planification du sol.

La définition des modalités d'attribution des lots.

La constitution d'une enveloppe de prêts chirographaires en soutien des projets de coopératives d'habitants.

**Publication du premier appel d'offres à investisseurs.**



## Appel d'offres et tour d'horizon des dossiers reçus



## Principes et objectifs de la procédure

Une procédure ouverte excluant la constitution préalable de groupements d'investisseurs.

### But

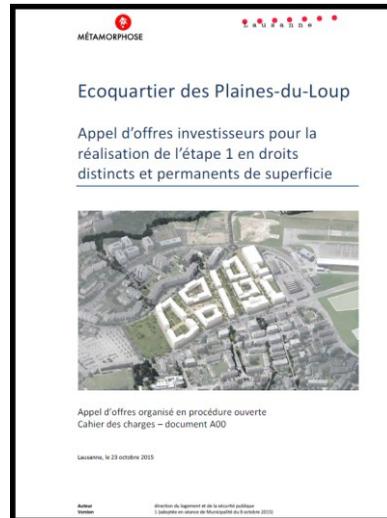
la désignation d'investisseurs finaux, propriétaires immobiliers sur le long terme.

### Objet du marché

la réservation de droits à bâtir, conditionnée à l'octroi des futurs DDP par le Conseil communal.

### Mise en concurrence

- organisée par catégorie d'investisseurs de manière à garantir le respect des 4 quarts,
- sur le prix du foncier uniquement pour le marché libre, la PPE et les activités.



Conférence de presse du 10 juin 2016

11

## Taille du marché et objectifs programmatiques

Périmètre	Surface constructible m <sup>2</sup> SPd
PPA 1	142'600
Programme privé (yc SILL+FLCL)	134'700
	<b>15 à 25 lots</b>
<b>Taille du marché soumis à concurrence</b>	<b>101'400</b>

Les 4 quarts	SPd m <sup>2</sup> SPd
SILL + FLCL	33'300
SUP, COHAB, PRIVES	3 x 33'800

Les 3 tiers	Nb de logements
Subventionné	300
Régulé	400
ML / PPE	200 / 100

1 emploi par habitant actif soit 1'100 emplois	SPd m <sup>2</sup> SPd
Activités publiques	7'900
Commerces	3'000
Activités privées	21'800

Conférence de presse du 10 juin 2016

12

## Synthèse des offres reçues au 22 janvier 2016



**40 investisseurs** : 13 sociétés d'utilité publique ; 12 coopératives d'habitants ; 14 investisseurs privés ; SILL + FLCL.

45 offres (hors SILL + FLCL), soit **4 dossiers pour 1 lot.**

**Selon le type d'investisseur, une demande 3 à 6 fois supérieure à l'offre.**

Type d'investisseur	Nombre d'offres	Indice de concurrence
SUP	14	2.8
COHAB	14	2.9
PRIVES	17	5.5
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>3.7</b>

Forte concurrence sur le marché libre et le logement régulé.  
Intérêt marqué pour l'activité.  
Suffisamment d'offres pour le logement subventionné.

Conférence de presse du 10 juin 2016

13

## Processus d'attribution

**Publication de l'appel d'offres** (27.10.2016)

**Réception des dossiers** (22.01.2016)

### La commission d'attribution

- Analyse les offres sur dossiers puis sur audition(s).
- Constitue des groupements d'investisseurs pour chaque pièce urbaine.
- Transmet ses propositions à la Municipalité et les communique à la commission consultative **en mai 2016.**

### La commission consultative

Composée d'un représentant par groupe politique présent au CC et de représentants de la société civile, elle formulera commentaires et remarques à l'attention de la Municipalité **en mai 2016.**

### La Municipalité

- Désigne les investisseurs finaux retenus sur la base de l'apport des deux commissions.
- Transmet ses décisions aux investisseurs qui ont la possibilité de faire des propositions concertées de rocadés géographiques.
- Entre en matière ou non sur les éventuelles rocadés et publie ses décisions finales **début juillet 2016.**



### Les investisseurs

**Début 2017**, chaque société simple lance un concours d'architecture par pièce urbaine. Les projets lauréats servent de base au découpage physique en lots et en DDP.

### Le Conseil communal

Décide de l'octroi des DDP en parallèle des demandes d'autorisation de construire **2018.**

Conférence de presse du 10 juin 2016

14



### Investisseurs retenus

**Sociétés d'utilité publique**

- Cité Derrière + Primavesta 9'500m<sup>2</sup>
- Logement Idéal 8'500m<sup>2</sup>
- FPHL + SCHL 8'000m<sup>2</sup>
- Fondation Bois-Gentil 4'400m<sup>2</sup>
- Fondation de l'Orme 4'200m<sup>2</sup>

**Privés**

- Swiss Life AG 12'500m<sup>2</sup>
- CIEPP 10'350m<sup>2</sup>
- Retraites Populaires 8'000m<sup>2</sup>
- Jaguar + acquéreurs PPE 6'000m<sup>2</sup>

**Coopératives d'habitants**

- Le Bled 10'350m<sup>2</sup>
- CODHA 10'000m<sup>2</sup>
- C-Arts-Ouches 5'000m<sup>2</sup>
- La Meute 3'300m<sup>2</sup>
- ECOPOLIS 3'200m<sup>2</sup>

**Société et fondation de la Ville**

- SILL + FLCL 31'400m<sup>2</sup>

17 offres pour 15 investisseurs retenus  
(fusion Cité Derrière + Primavesta et FPHL + SCHL).

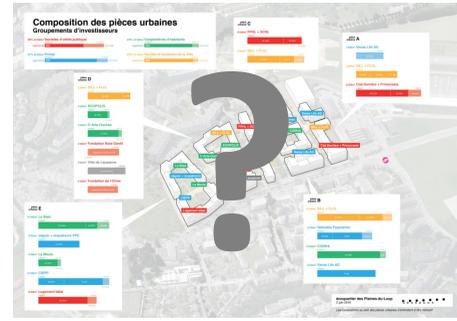
12 offres restent repêchables  
(3 SUP ; 1 COHAB ; 8 PRIVES).  
14 offres sont écartées.

écoquartier des Plaines-du-Loup  
2 juin 2016  
Ley localisations au sein des pièces urbaines s'entendent à titre indicatif



# Constitution des groupements d'investisseurs

équilibre programmatique  
par pièce urbaine et  
vie de quartier



## Lignes directrices pour l'établissement des groupements



### 1 Garantir les grands équilibres à l'échelle du PPA

Mixité sociale : règle des trois tiers.  
 Mixité fonctionnelle > 20% d'activités.  
 Diversité des investisseurs : règle des quatre quarts.  
 Valeur minimale du sol : 90 mios.

### 2 Rechercher des équilibres par pièce urbaine ou par rue

Mixité fonctionnelle > 10% d'activités.  
 Une réelle mixité sociale même si elle peut s'écarter de la règle des trois tiers.  
 Une répartition équilibrée des droits à bâtir entre investisseurs.

### 3 Répondre aux souhaits des investisseurs

Surface min/max des lots.  
 Nombre de lots souhaités.  
 Priorités de localisation.

### 4 Identifier les localisations les plus adaptées en fonction du type d'activités

Proximité du parking, visibilité depuis l'Avenue des Plaines-du-Loup, création d'une centralité de quartier, etc.

Conférence de presse du 10 juin 2016

17

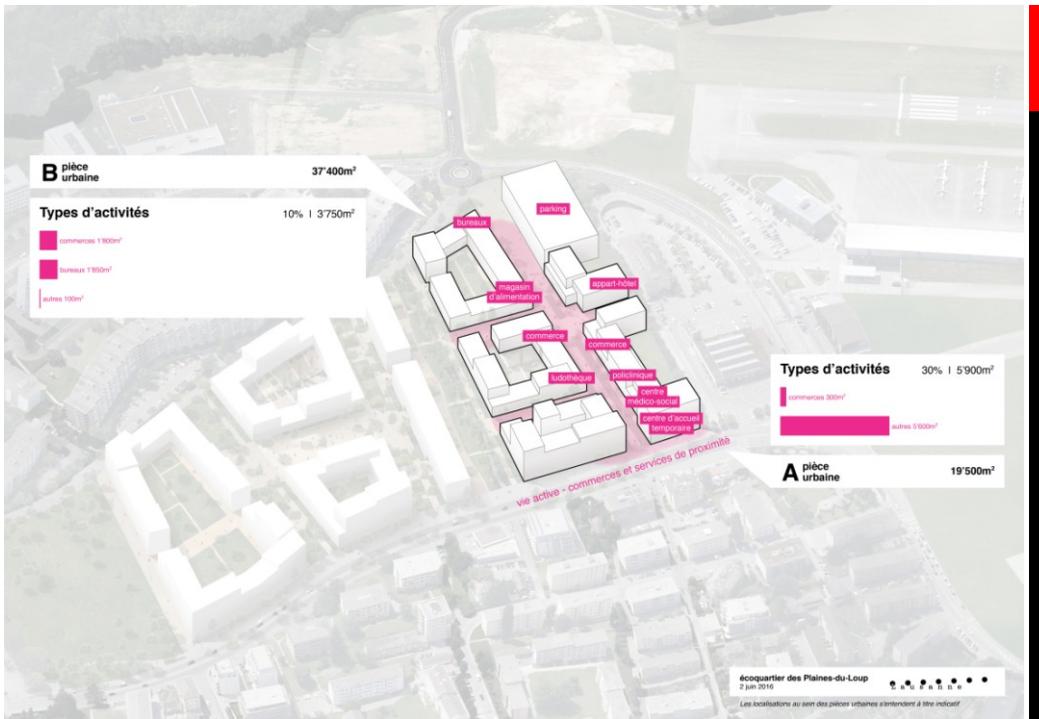
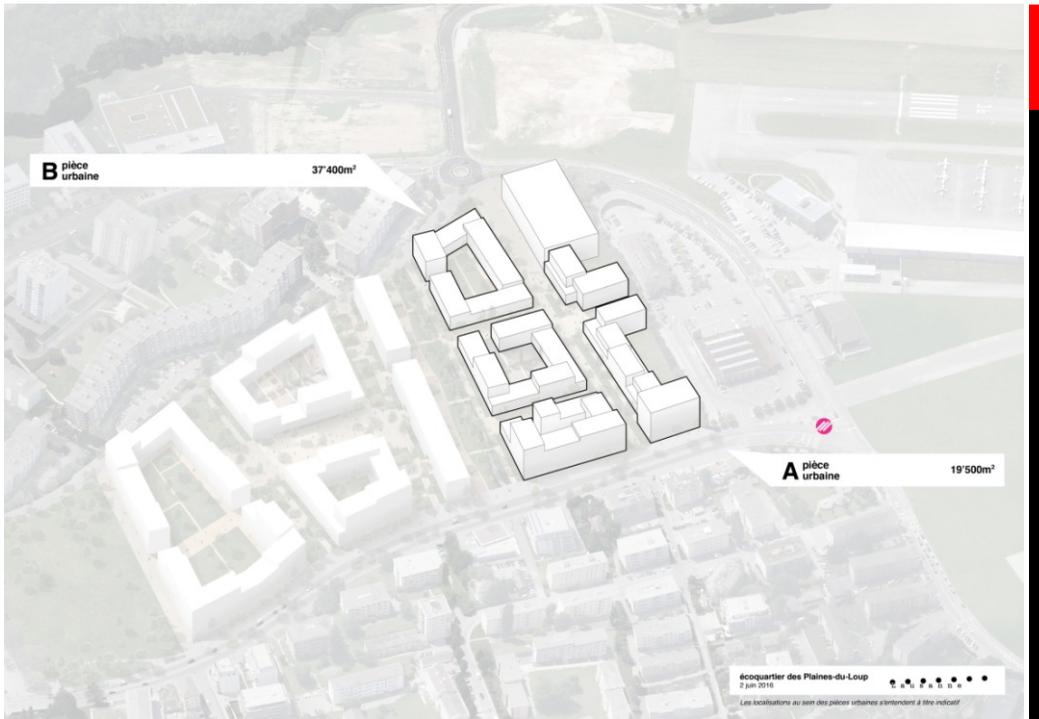


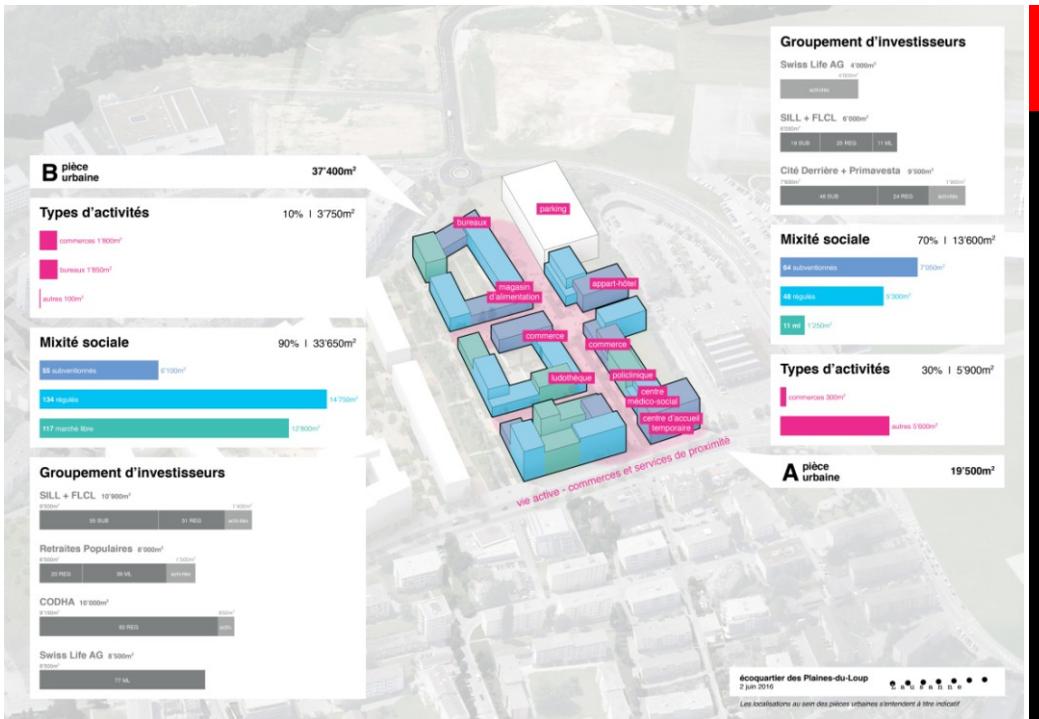
## Pôle nord

# Vie active, commerces et services de proximité

Conférence de presse du 10 juin 2016

18



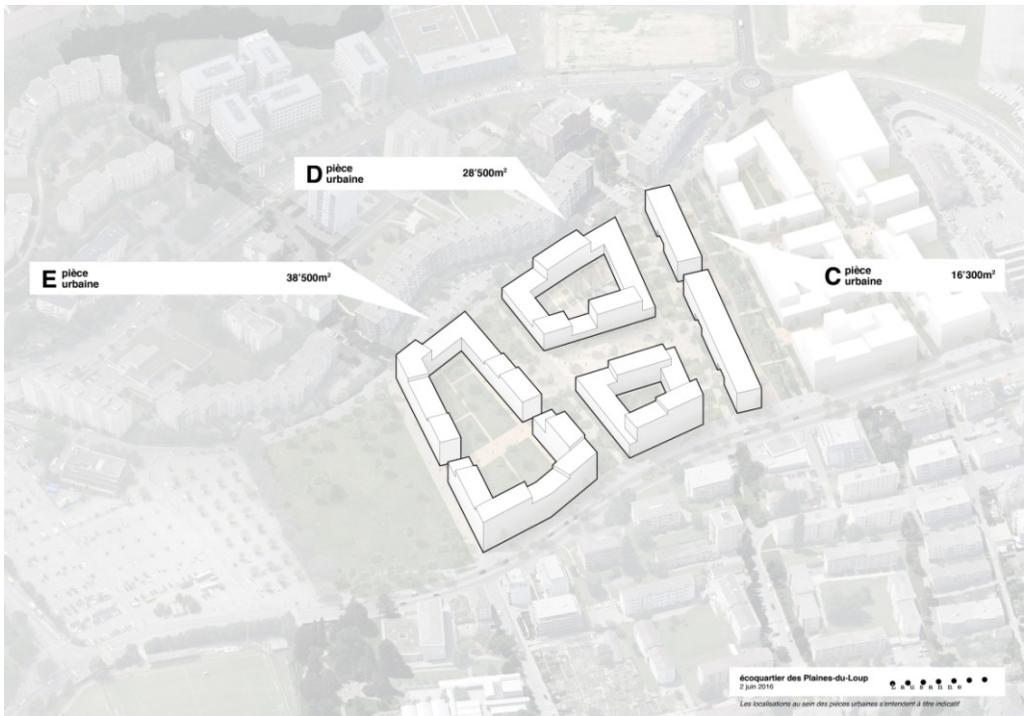


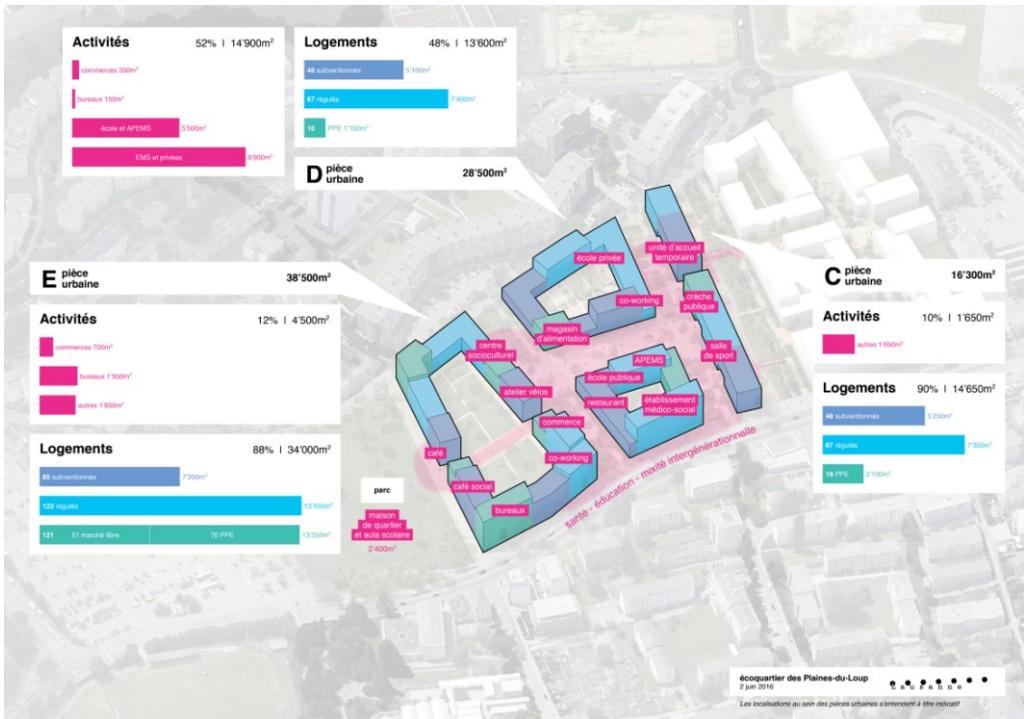
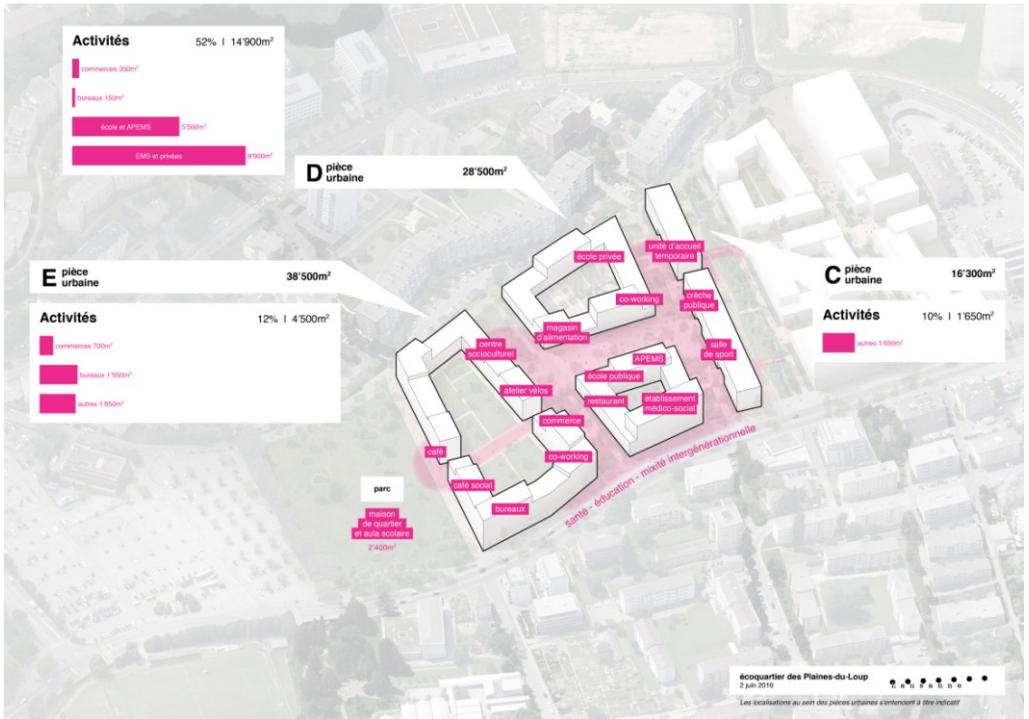
Pôle sud

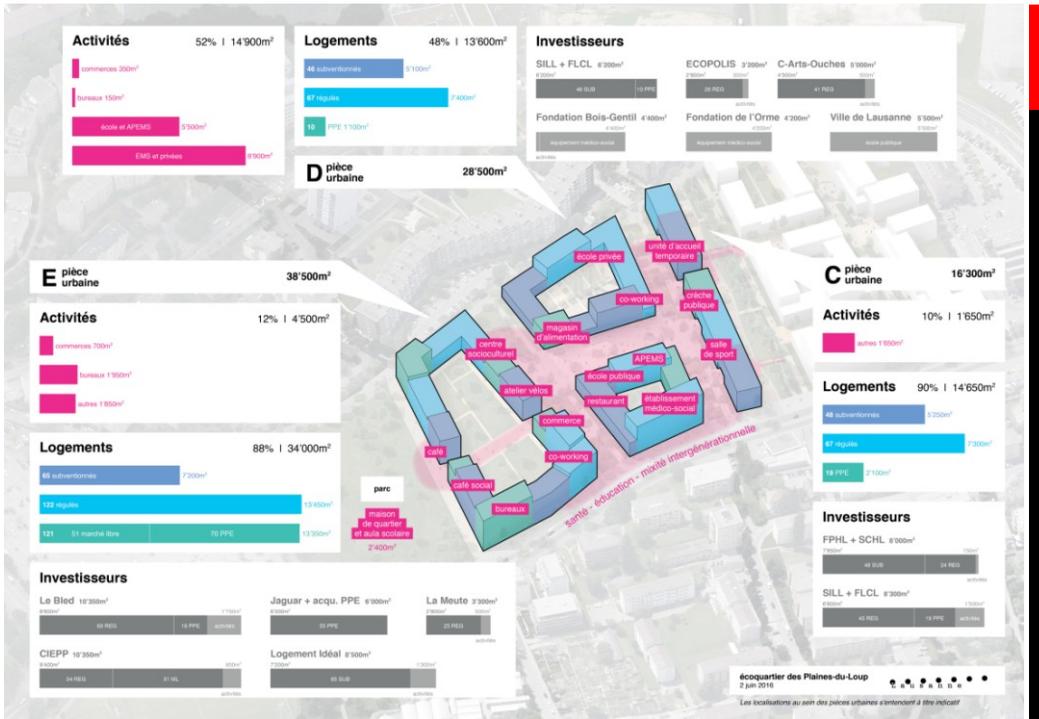
# Santé, éducation et mixité intergénérationnelle

Conférence de presse du 10 juin 2016

23



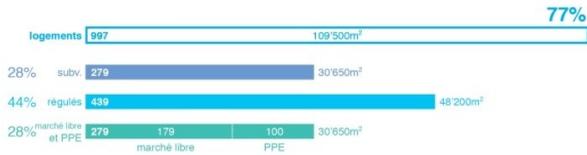




## Les grands équilibres programmatiques sont respectés !



La mixité sociale est assurée à l'échelle du PPA et de chacune des deux centralités de quartier (pièces urbaines A+B et C+D+E)



Des activités en nombre, variées et constituant deux centralités majeures de quartier

Programme scolaire et maison de quartier, commerces et services de proximité, bureaux, 2 EMS et services de santé, écoles privées, cafés, restaurant, etc.



Une répartition équitable entre les quatre catégories d'investisseurs



