

# Les dimensions sociales de l'écoquartier des Plaines-du-Loup

Initiative des Villes pour la politique sociale

Bureau de développement & projet métamorphose

09.09.2022



# Sommaire

1. Le programme Métamorphose
2. L'écoquartier des Plaines-du-Loup
3. Les pièces urbaines
4. La fabrique de la mixité
5. La participation
6. La deuxième étape des Plaines-du-Loup
7. Les Prés-de-Vidy
8. Conclusions et perspectives

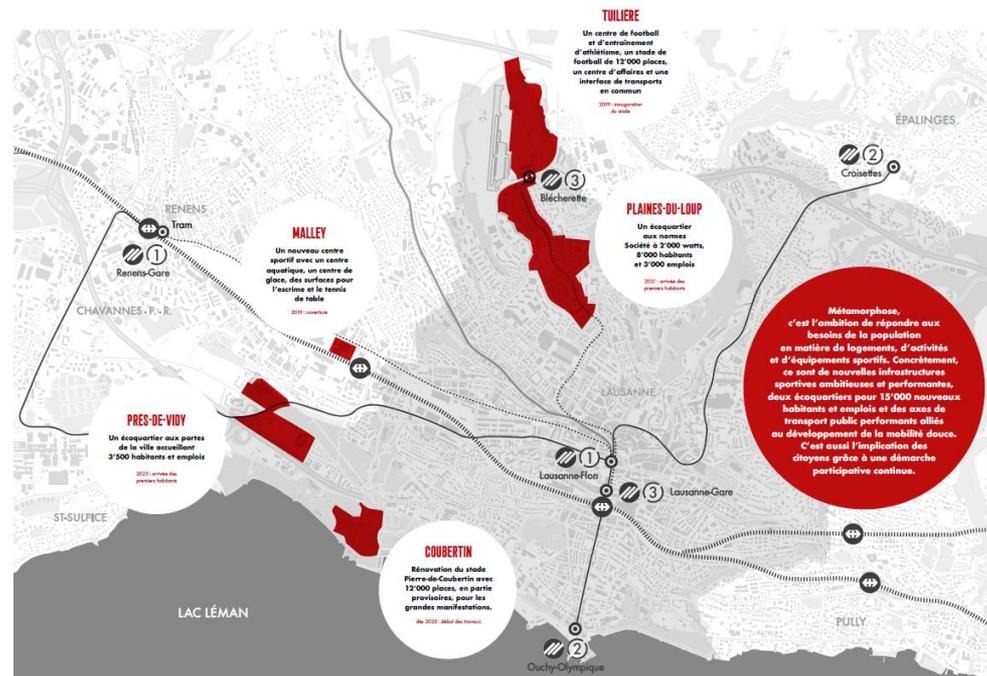


1.

# Le programme métamorphose

# Le programme Métamorphose

- Moderniser les infrastructures sportives
- Transformer la ville pour la rendre plus durable
- Développer l'offre de logement pour répondre aux besoins
- Maitriser le développement urbain en développant des quartiers durables de qualité



# Une unité de l'administration communale



2.

## L'écoquartier des Plaines-du-Loup

## Concours d'urbanisme

- 3'300 nouveaux logements
- Des espaces verts
- Des commerces
- Des équipements publics
- Des équipements sportifs de proximité

Le projet ZIP  
Lauréat du concours en  
septembre 2011  
*Tribu architecture, Lausanne*

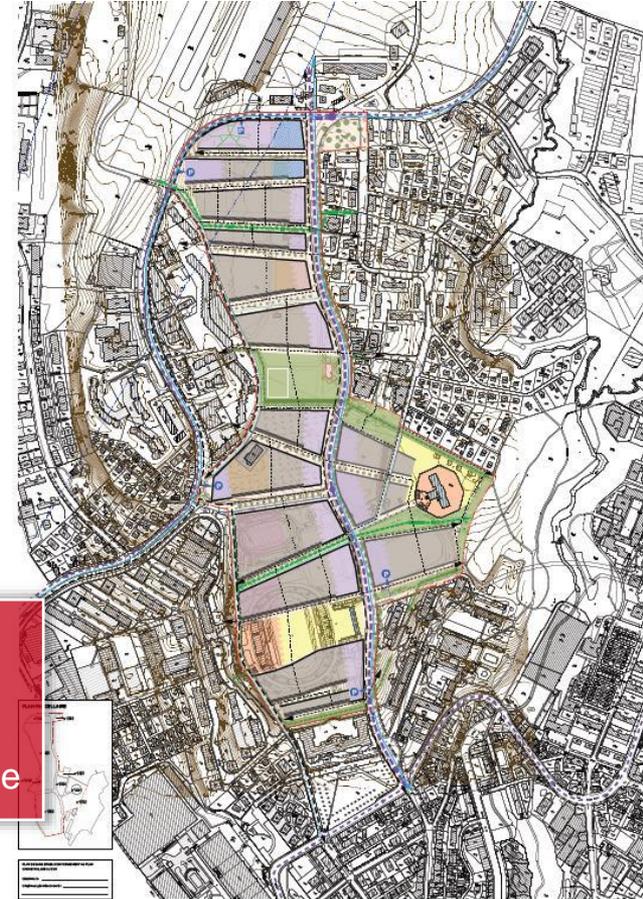




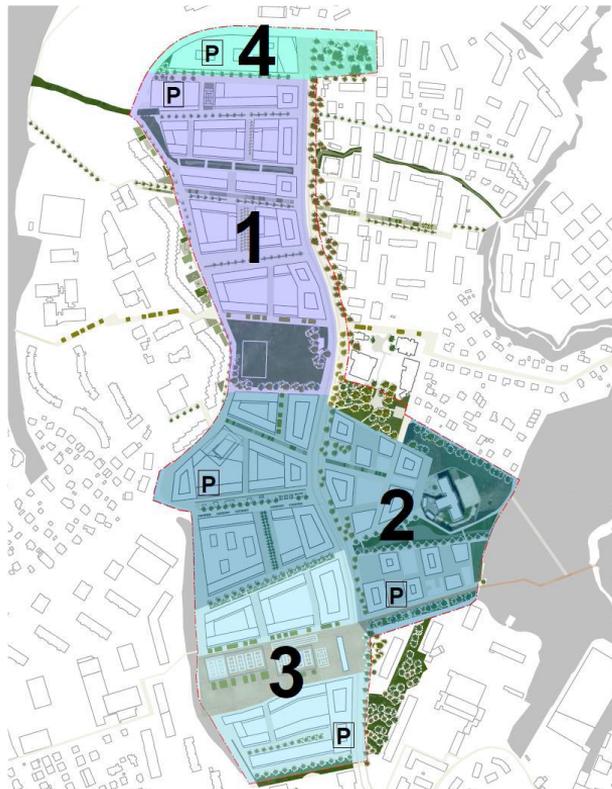
### Objectifs du Plan directeur localisé

- Réaliser un morceau de ville de **30 hectares** et env. **500'000 m<sup>2</sup>** de plancher.
- **Diversifier l'offre en logement** en respectant la règle des trois tiers (subventionné, régulé, libre).
- Relever le défi de la **mixité fonctionnelle** en accueillant env. 10'000 habitants et emplois.
- Concrétiser un des plus grands **quartiers 2'000 watts** de Suisse.

Le PDL  
Mise en vigueur en juin  
2014  
Tribu architecture, Lausanne



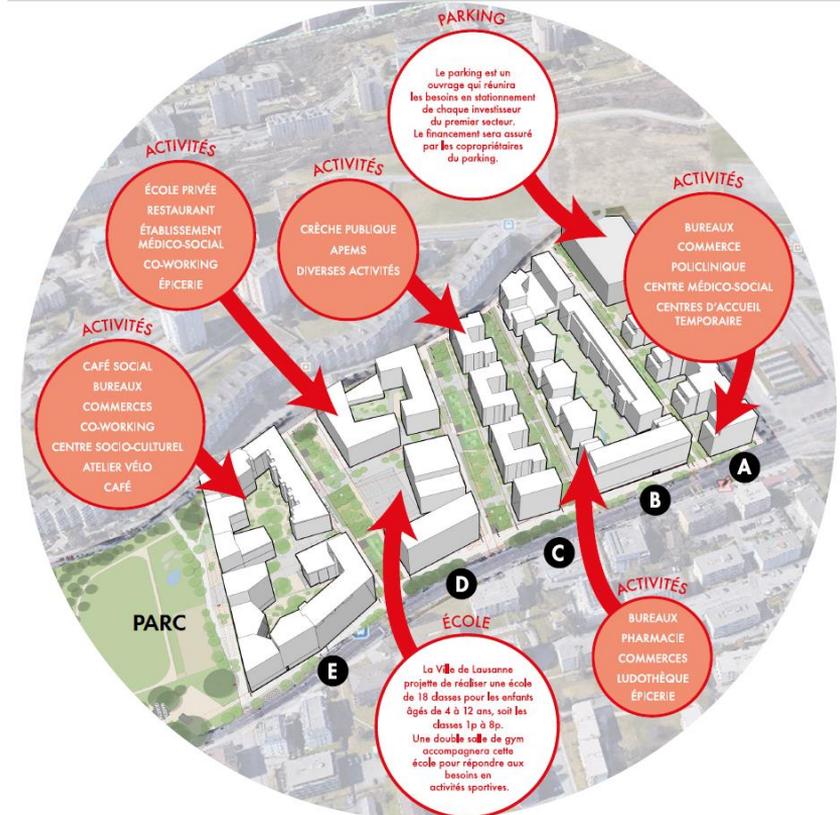
## 4 étapes de réalisation





### L'étape 1 en chiffres

- 142'600 m2 de Surface de plancher.
- ~1100 logements, 24'700 m2 d'activités privées et de commerces, 8'000 m2 d'équipements publics et parapublics.
- 2'200 habitants et environ 1'100 emplois.
- 1 parking centralisé de 710 places.
- 1 école de 18 classes, une salle de gym double .
- Une nouvelle maison de quartier pour le nord Lausannois.
- Un parc public : le parc du Loup.





# Objectifs de durabilité

- Quartier à 2000 watts, 100% renouvelable, quasi neutre en CO2
- Bâtiments du type Minergie P Eco ou équivalent
- Critères SméO de durabilité

<b>Energie</b>	<b>Objectif 2000 watts</b>
Construction Mobilité	Année 2050
Exploitation	Année 2150 → Contracting énergétique

# Production d'énergie

- Electricité
  - Réduction des besoins électriques
  - Chaque superficie doit couvrir un min. de 25% de ses besoins en électricité par des PV. 5'000 panneaux photovoltaïques
  - solde souscrit à du courant 100% renouvelable produit au niveau régional
- Chaleur (chauffage et eau sanitaire)
  - Pompes à chaleur connectées à 35 sondes géothermiques à 800m de profondeur
  - 5 fosses de récupération de chaleur sur les eaux usées
  - Réseau commun (réseau Anergie)
  - Contracting énergétique avec les SIL



# Le défi de la mise en œuvre

- **Étapes de construction**
- Construction du quartier par étapes
- Arrivée des 1ers habitants en 2022 et des derniers en 2024
- **Grues**
- 27 grues au total
- 9 actuellement présentes sur site
- Conventions inter-entreprises
  - → Système anti-collision Ascotel



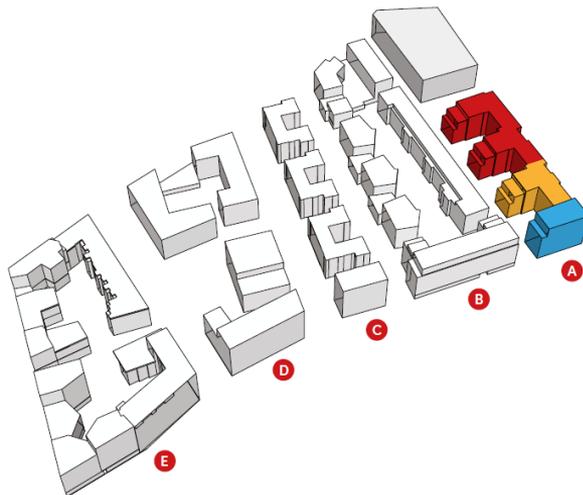


# 3. Les pièces urbaines

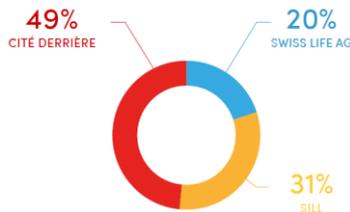
## Pièce urbaine A

### En quelques chiffres

- 1 fitness urbain intergénérationnel
- 1 centre médico-social (CMS)
- 1 polyclinique médicale universitaire
- 2 centres d'accueil temporaire
- 148 logements
- 1 parking centralisé



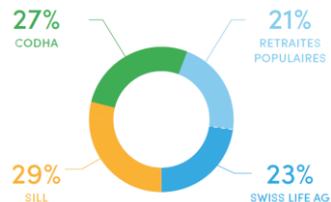
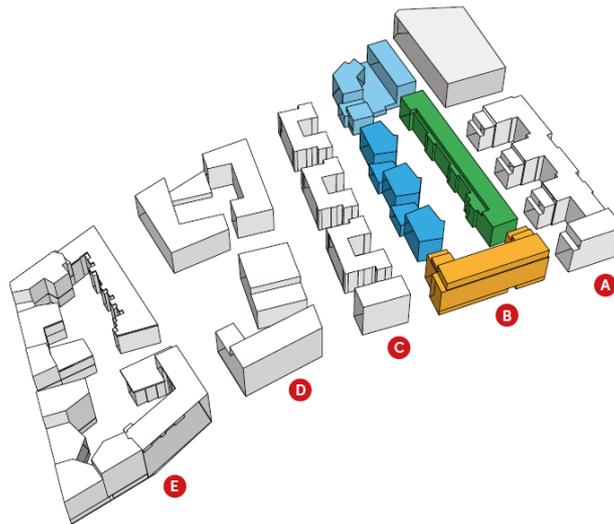
Projet lauréat  
© Bunq SA architectes et Jean-Jacques Borgeaud architecte-paysagiste



## Pièce urbaine B

### En quelques chiffres

- 1 pharmacie
- 1 Migros
- 360 logements

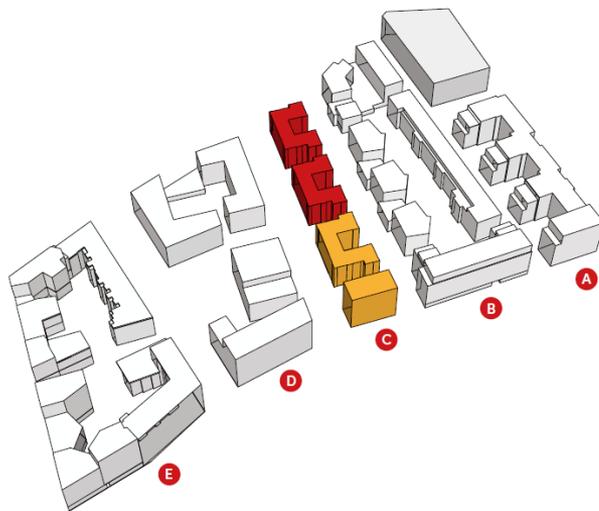


Projet lauréat Swiss Life  
© Pont 12 et Oxalis

## Pièce urbaine C

### En quelques chiffres

- 1 APEMS (accueil pour enfants en milieu scolaire)
- 1 crèche publique
- 3 investisseurs
- 149 logements

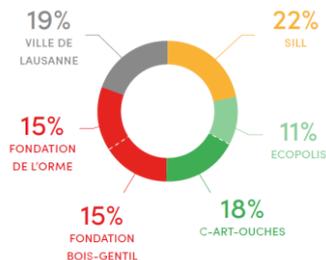
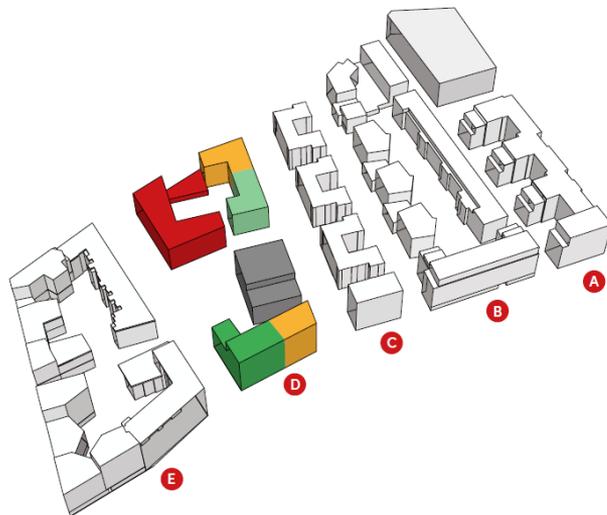


Projet lauréat  
© Nicolas de Courten

## Pièce urbaine D

### En quelques chiffres

- 1 école (16 classes)
- 1 école spécialisée
- 2 EMS
- 142 logements



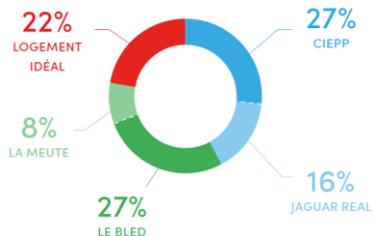
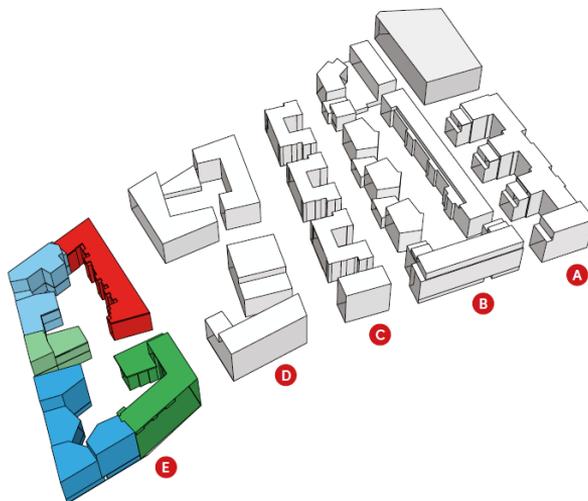
Projet lauréat MEP

© Aeby Perneger & Associés SA et Hüsler & Associés SA

## Pièce urbaine E

### En quelques chiffres

- 342 logements
- 1 surface commerciale
- 1 bureau d'architecture
- 2 salles polyvalentes
- 1 BledBNB
- 1 centre d'art



Projet lauréat CIEPP  
© LRS Architectes



Projet lauréat Logement idéal  
© cBmM SA

4.

## La fabrique de la mixité

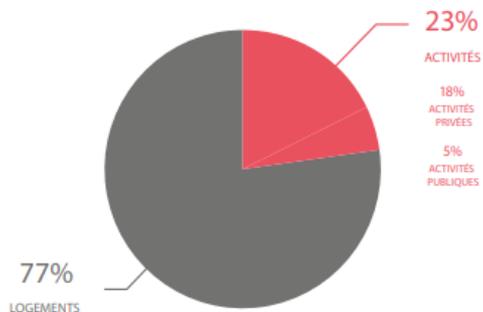
## Le droit de superficie : outil d'une politique foncière volontariste

- La Ville de Lausanne est propriétaire du foncier.
- Elle les met à disposition de tiers investisseurs (privés ou publics) sous la forme de droit de superficie d'une durée de 90 ans.
- Ce système permet à la Ville de :
  - Générer une recette sous la forme de rente (unique et/ou annuelle).
  - Maîtriser la qualité des projets en intégrant des clauses spécifiques adossées aux droits de superficie.

# La mixité sous toutes ses formes

## Mixité fonctionnelle

Avec presque un quart du PPA1, les activités sont au rendez-vous et conformes aux objectifs politiques.

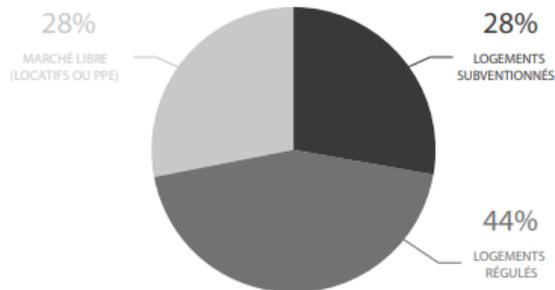


## Mixité sociale

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

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

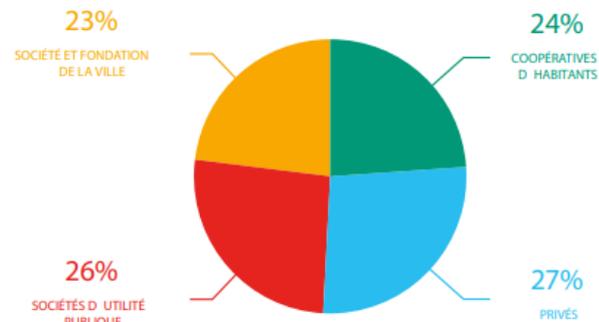
Celle-ci est satisfaite au PPA1 des PdL.



## Mixité des investisseurs

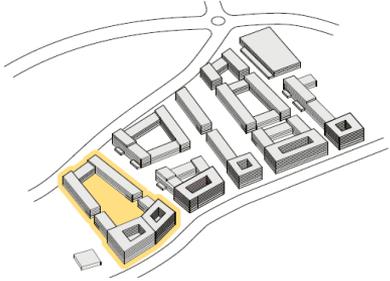
La Municipalité a défini une répartition équilibrée entre les 4 types d'investisseurs suivants :

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



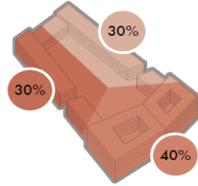


### 1 – Délimitation des pièces urbaines

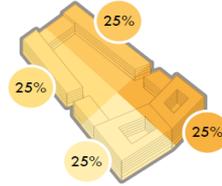


### 2 – Principe d'attribution des lots

types de logements



types d'investisseurs



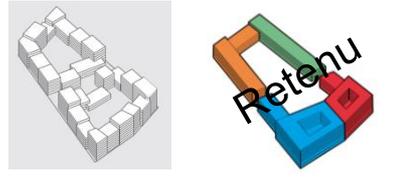
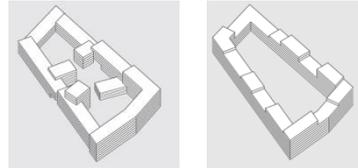
### 3 – Appel d'offre, réception des offres et choix par la ville des investisseurs



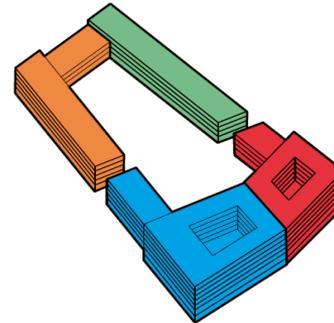
### 4 – Les investisseurs retenus forment une société simple par pièce urbaine



### 5 – La société simple organise un concours visant à donner une forme urbaine et à localiser précisément les investisseurs



### 6 – La pièce urbaine fait l'objet d'un concept d'ensemble puis chaque investisseur présent un permis de construire





5. La participation

# Information

- Site internet,
- Newsletter mensuelle. 1'000 abonnés,
- Pages Facebook et Instagram,
- Un lieu dédié : la Maison du projet. Permanences et activités ponctuelles.
- Journal «Métamorphose à la Une».
- Création des panneaux de chantier.
- 2022. Identité graphique renouvelée.



# Forums participatifs

- En 2020, la première phase du chantier des Plaines-du-Loup a débuté !
- La Ville de Lausanne a mis en place un cycle de 6 forums participatifs (2020-2023) pour accompagner le projet.
- Des informations sur l'avancement du projet sont délivrées.
- Des thèmes spécifiques sont traités. Les citoyen.ne.s contribuent directement à la conception des équipements et des espaces publics.
- Les forums permettent de catalyser les énergies et d'organiser l'implication des habitants à travers des projets spécifiques.



# Maison de quartier

- Une maison de quartier sera construite dans le parc.
- Au cours du Mandat d'études parallèles des représentants des habitants ont été associés.
- Le développement du projet sera accompagné par une commission d'utilisateurs.
- Les habitants pourront participer à la construction du bâtiment.



# Assemblée de quartier

- Une assemblée de quartier regroupera les habitants intéressés à la vie du quartier.
- Sa création est conduite de manière autonome par les habitants.
- Ils décident actuellement sa gouvernance, ses objectifs et ses relations avec la Ville.
- La Ville accompagne sa création tout en veillant à son autonomisation.

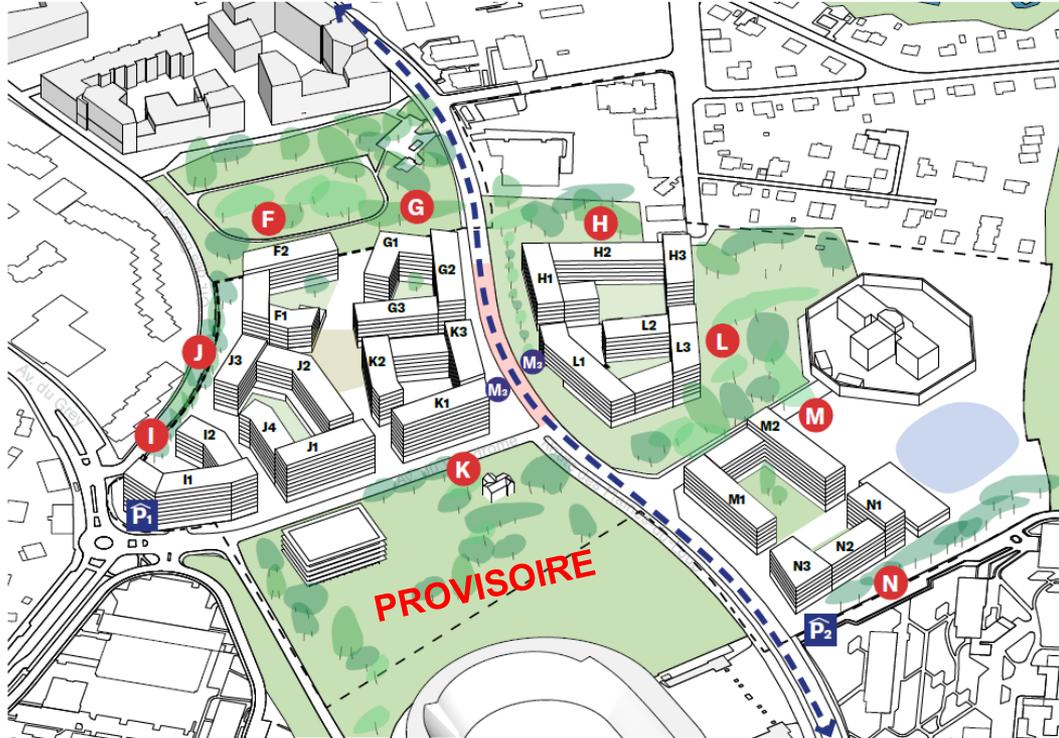


6 .

La deuxième étape des Plaines-du-Loup



### 2<sup>ème</sup> étape des Plaines-du-Loup



### Projet

- 169'000 m<sup>2</sup> SPd (y.c. prison)
- 3'600 habitants-emplois
- 1'200 logements
- 1'500 emplois

### Objectifs

- Ecoquartier mixte
- 70% de logements
- Objectifs de la société à 2000 watts
- Grand parc urbain
- Équipement scolaire et salle de gymnastique triple
- Intégration d'une station m3

## Plaines-du-Loup – Etape 2

### Dates clés

- 2023 : appel d'offres investisseurs
  - 2024-2026 : développement
  - 2027-29 : réalisation
-

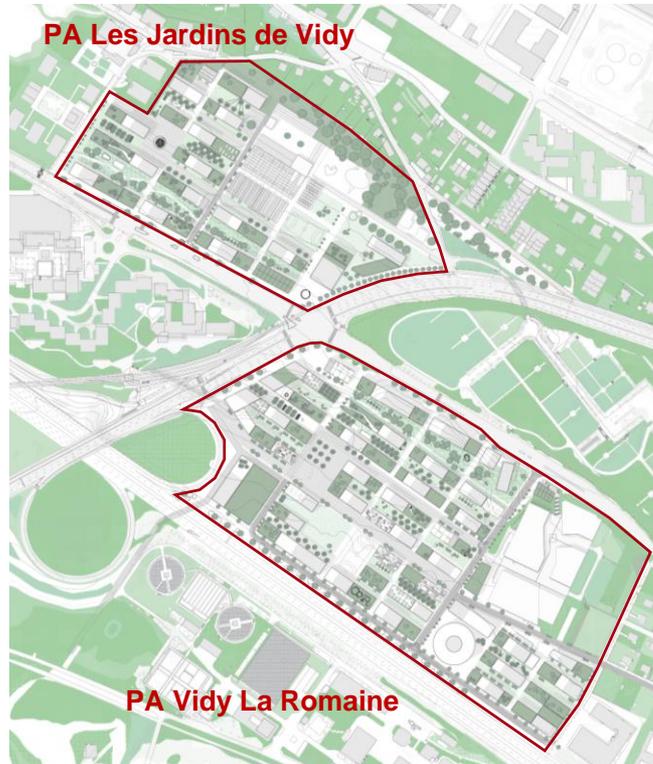
7.

Les Près-de-Vidy

# Périmètre

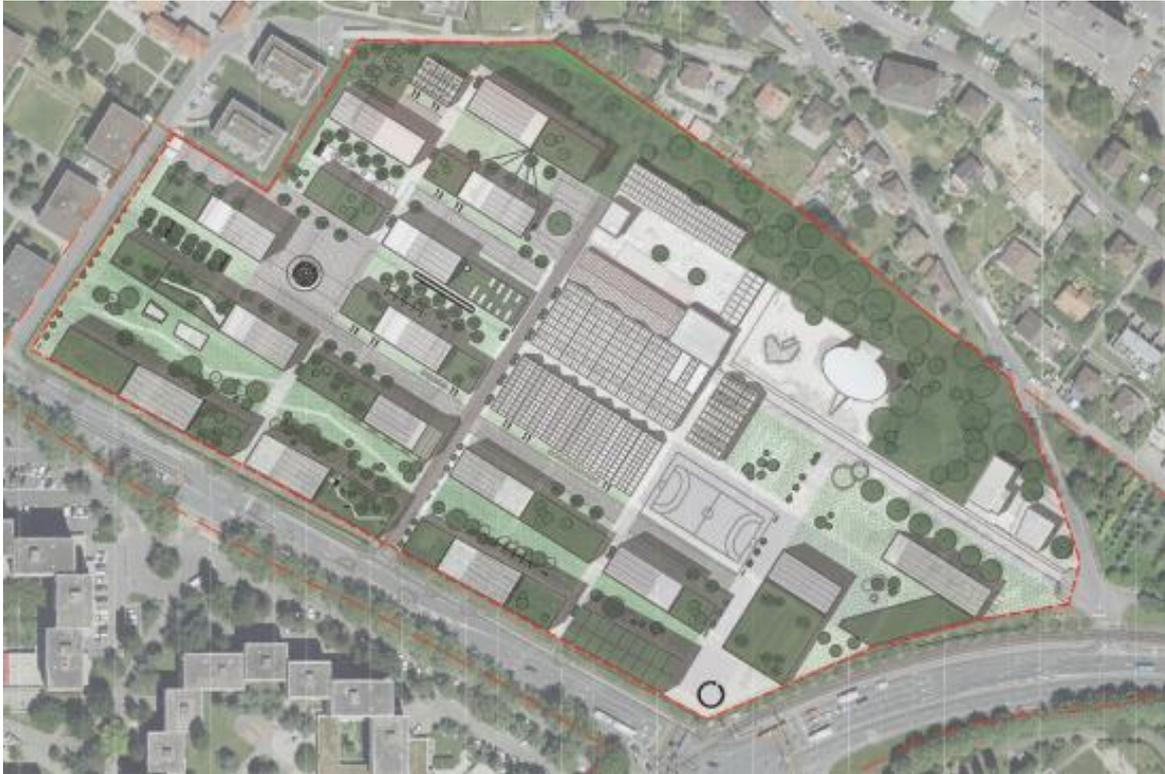


# Projet

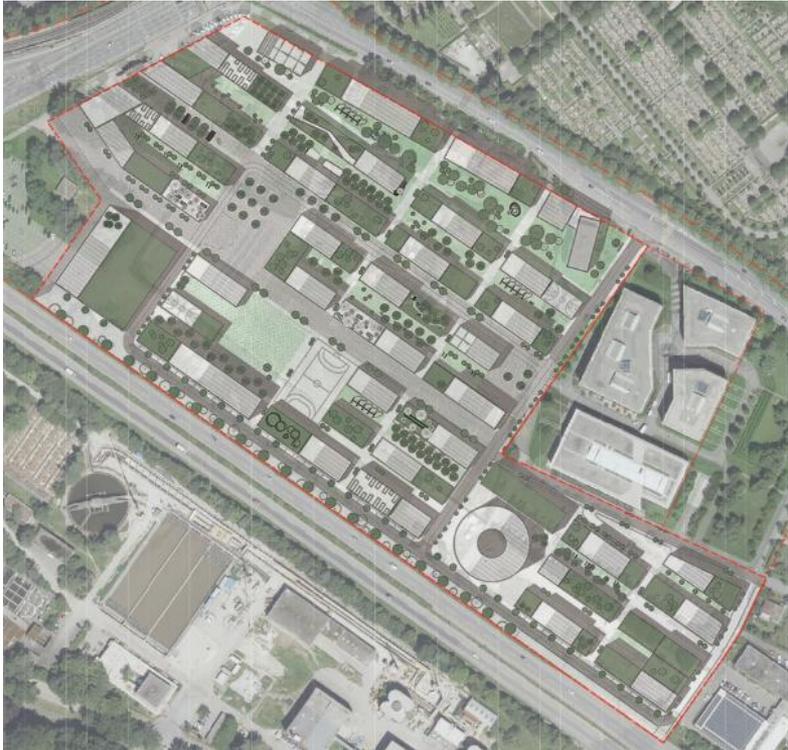


m2	PA Les Jardins de Vidy	PA Vidy La Romaine	Total
Equipements publics	6'500	8'500	15'000
Activités et logements	38'500	126'500	165'000
Total	45'000	135'000	180'000

# Les Jardins de Vidy



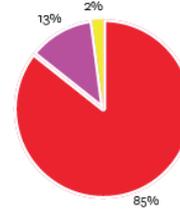
# Vidy La Romaine



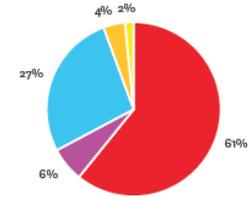
# Programme



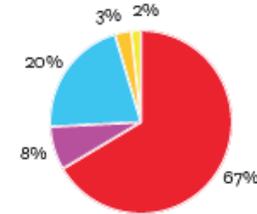
Jardins de Vidy



Vidy la Romaine



Total



## Affectations cibles

- Logements 60-75 %
- Activités 25-40% dont 5% commerces
- 2 complexes scolaires
- Etablissement horticole et ateliers optimisés (500 m<sup>2</sup> de serres/tunnel)
- Surfaces supplémentaires pour le centre administratif voisin

# 8. Conclusion et perspectives

# Enseignements sur la cohésion sociale

- La mise en œuvre des objectifs de **mixité sociale** est étroitement liée au processus de conduite du projet urbain. La maîtrise foncière publique facilite la maîtrise des leviers de la mixité. La diversité de l'offre de **logement** concourt à cette objectif.
- La **participation** doit prendre des formes variées pour permettre une bonne prise en compte de la variété des publics-cibles. Elle doit s'inscrire dans le temps et permettre des degrés d'intervention divers dans le projet.
- Les **espaces et équipements publics** sont des lieux importants de développement et de régulation de la cohésion sociale.
- La **santé et le bien-être** sont également des leviers à activer dès les premières phases de développement du projet.
- **L'accès à la culture et au sport** sont des thèmes à considérer dans les premières phases du projet.