

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

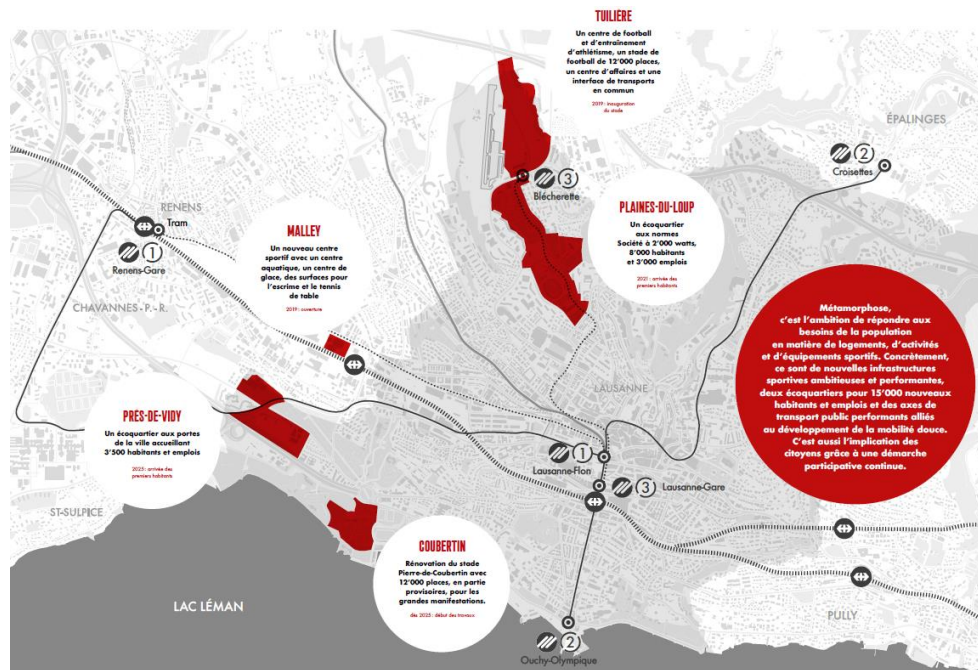


1.

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



Organigramme | Ville de Lausanne

Juillet 2022



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

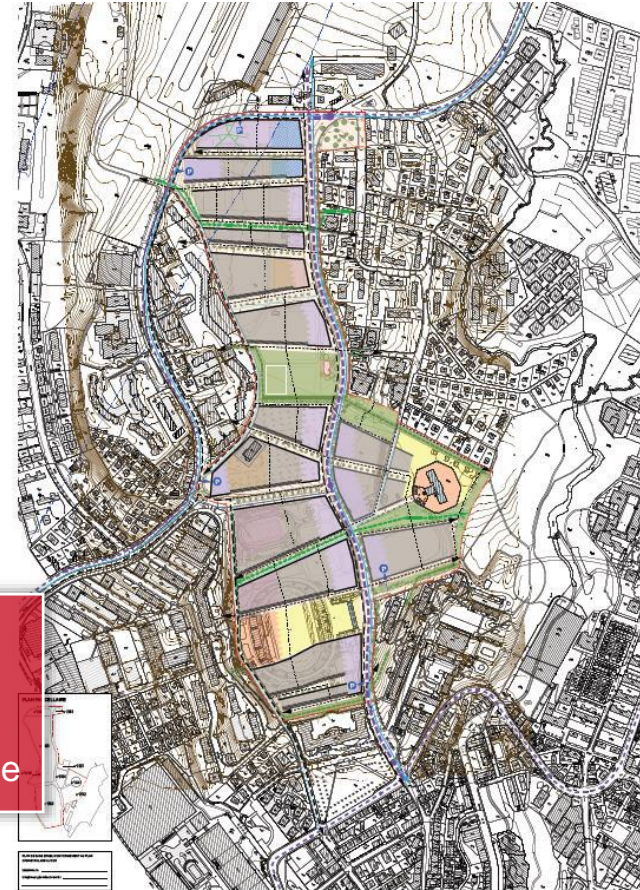




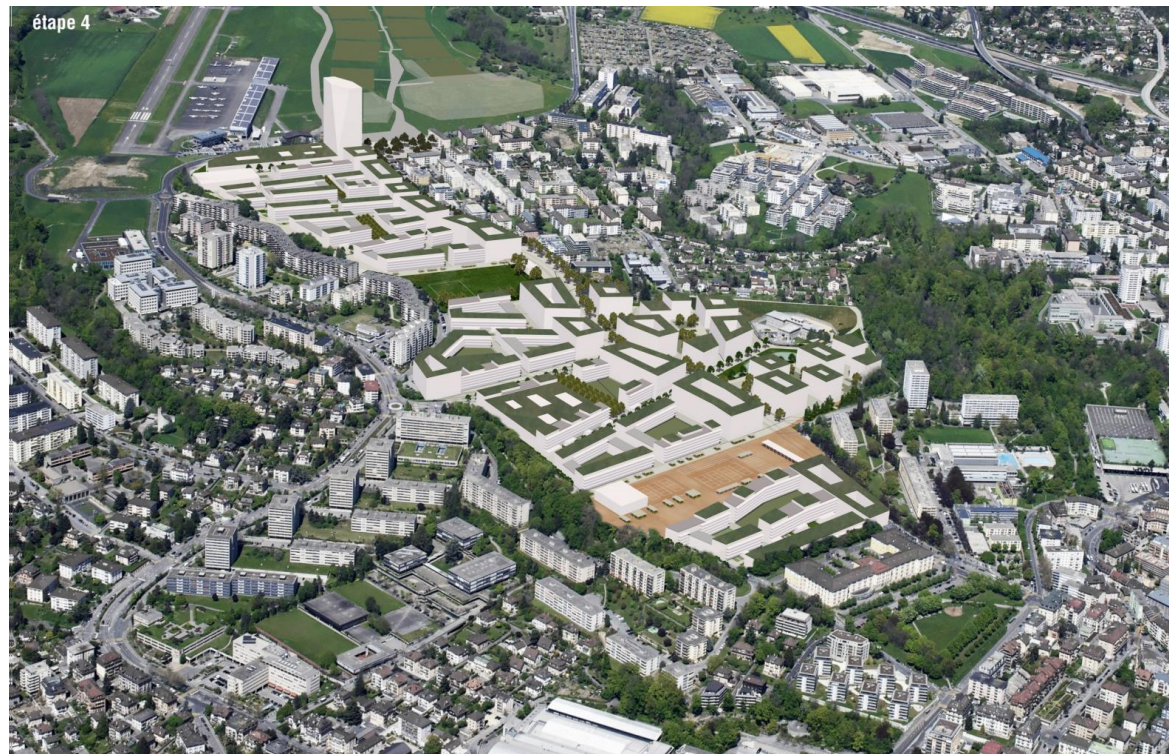
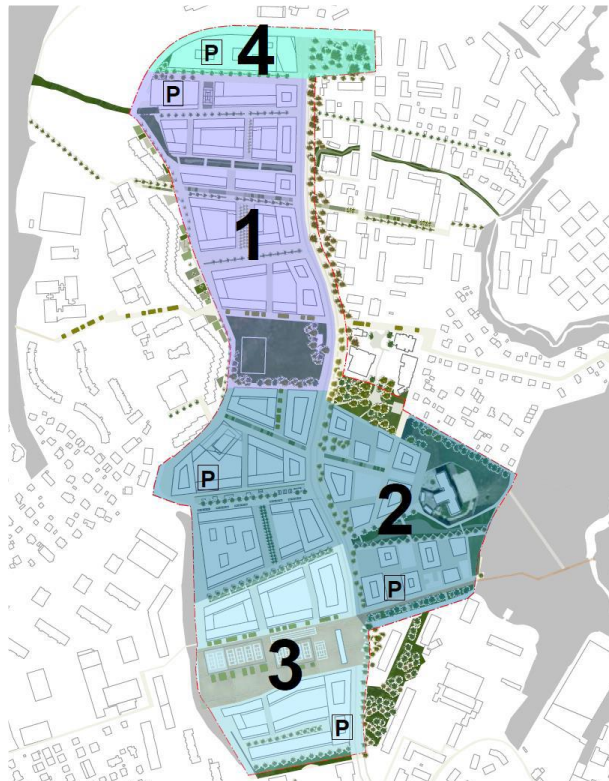
Objectifs du Plan directeur localisé

- Réaliser un morceau de ville de **30 hectares** et env. **500'000 m²** 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



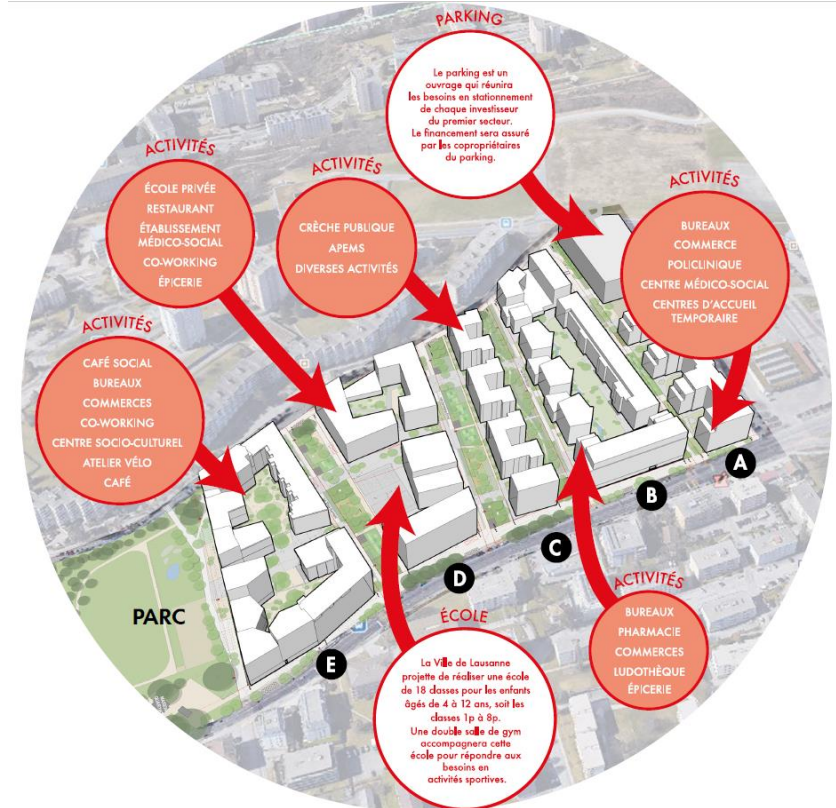
4 étapes de réalisation





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

Energie	Objectif 2000 watts
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



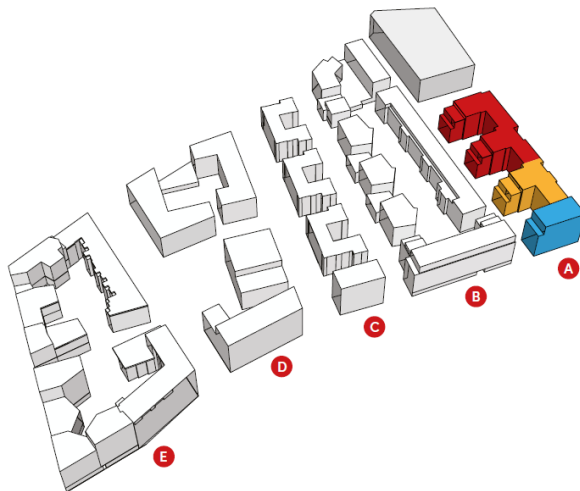


3. Les pièces urbaines

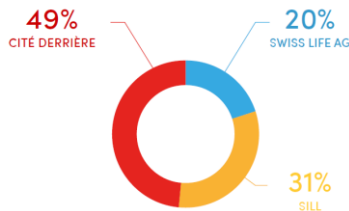
Pièce urbaine A

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



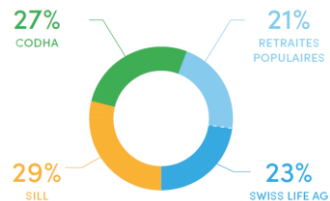
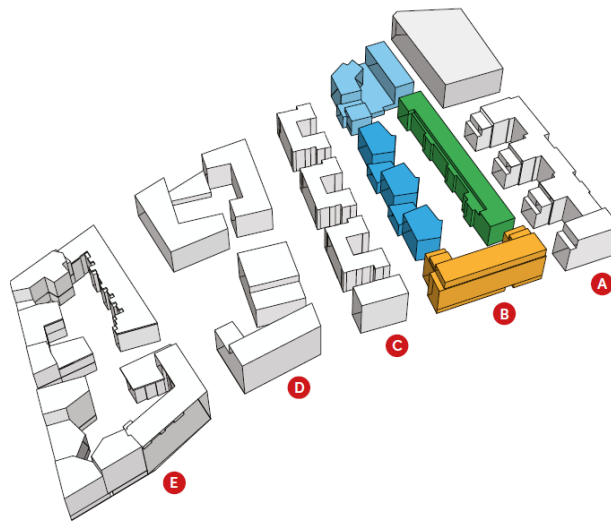
Projet lauréat
© Bunq SA architectes et Jean-Jacques Borgeaud architecte-paysagiste



Pièce urbaine B

En quelques chiffres

- 1 pharmacie
- 1 Migros
- 360 logements

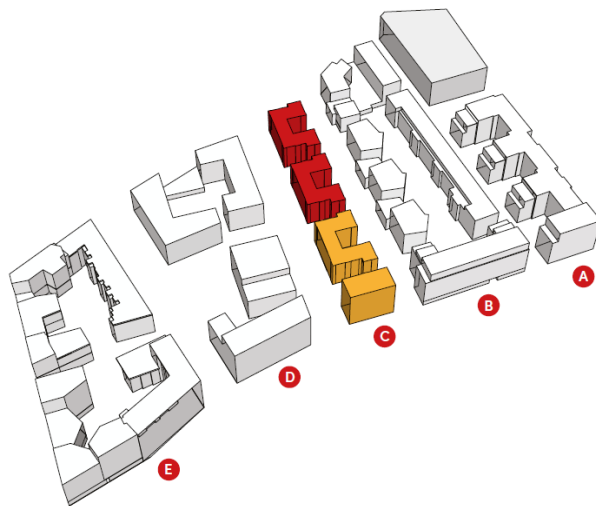


Projet lauréat Swiss Life
© Pont 12 et Oxalis

Pièce urbaine C

En quelques chiffres

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

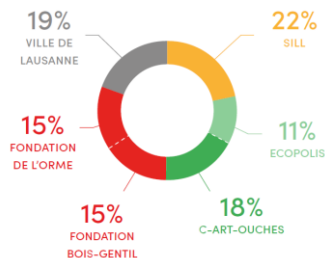
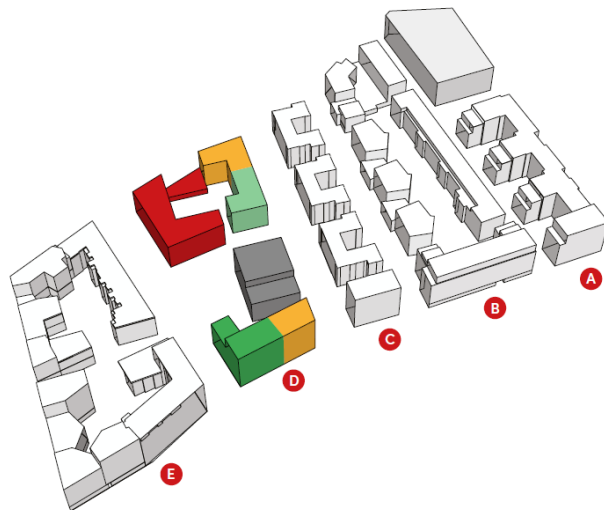


Projet lauréat
© Nicolas de Courten

Pièce urbaine D

En quelques chiffres

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



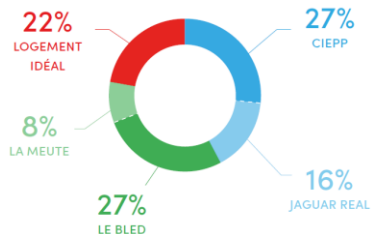
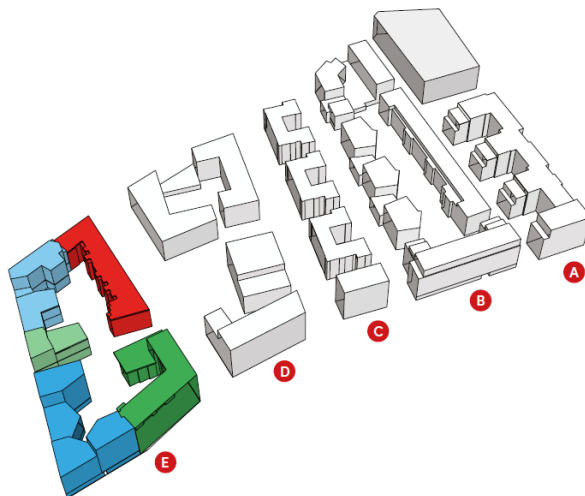
Projet lauréat MEP

© 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

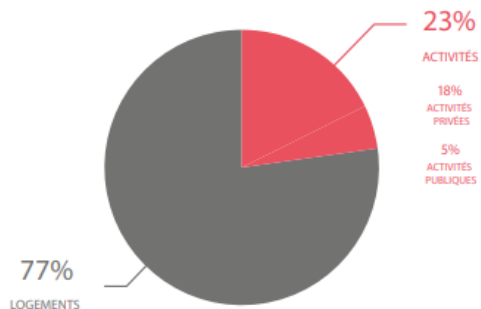
Le droit de superficie : outil d'une politique foncière volontariste

- 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.

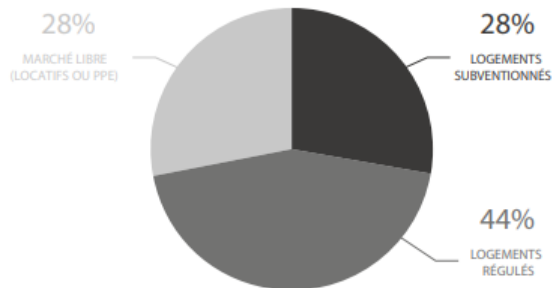


Mixité sociale

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)

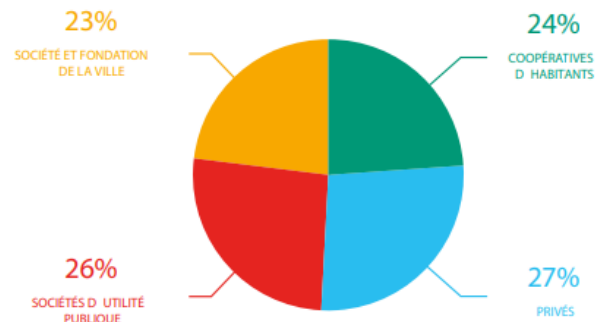
Celle-ci est satisfaite au PPA1 des PdL.



Mixité des investisseurs

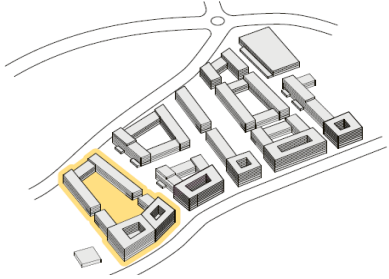
La Municipalité a défini une répartition équilibrée entre les 4 types d'investisseurs suivants :

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



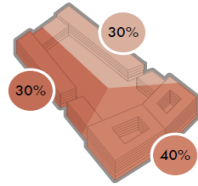


1 – Délimitation des pièces urbaines

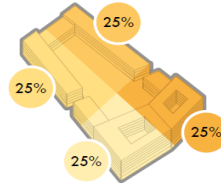


2 – Principe d'attribution des lots

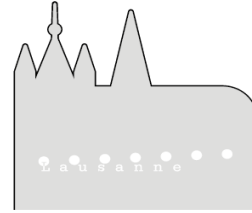
types de logements



types d'investisseurs



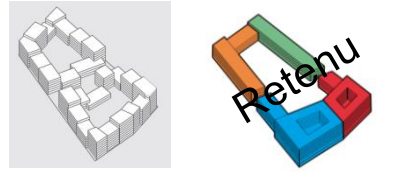
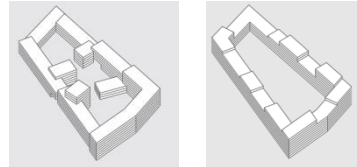
3 – Appel d'offre, réception des offres et choix par la ville des investisseurs



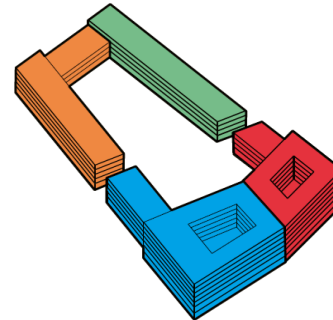
4 – Les investisseurs retenus forment une société simple par pièce urbaine



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.

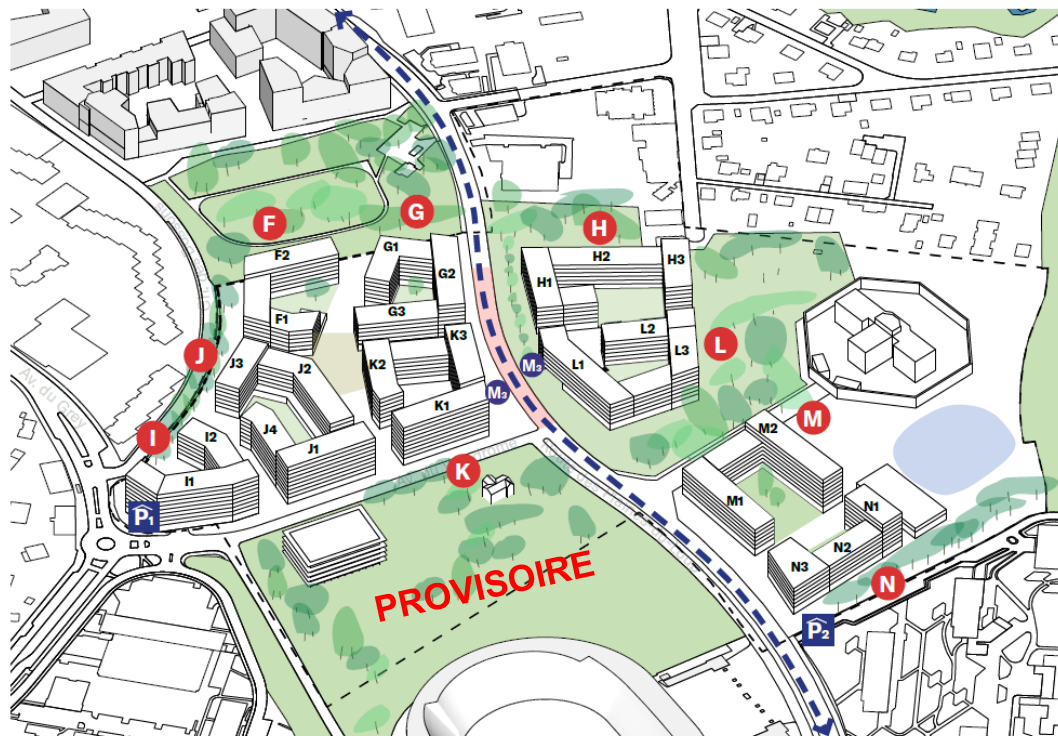


6 .

La deuxième étape des Plaines-du-Loup



2^{ème} étape des Plaines-du-Loup



Projet

- 169'000 m² 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
-

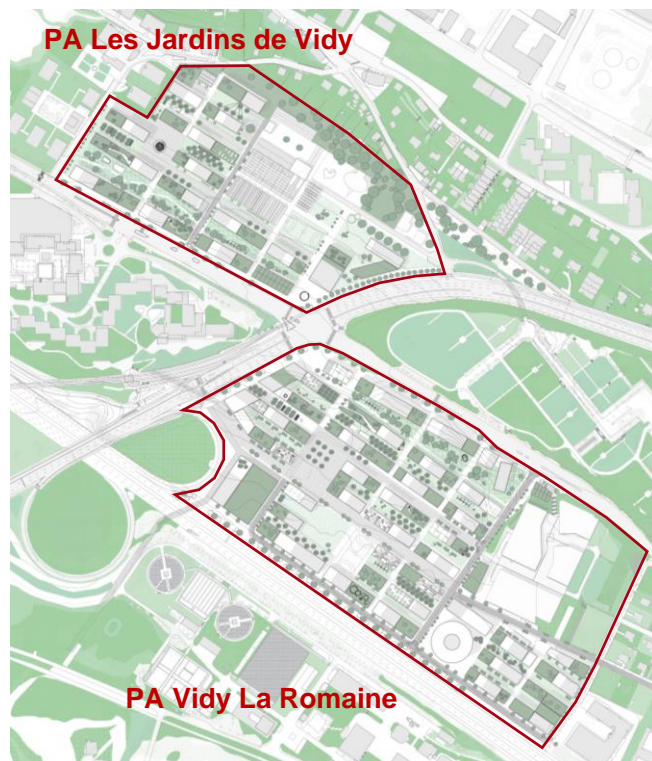
7.

Les Près-de-Vidy

Périmètre

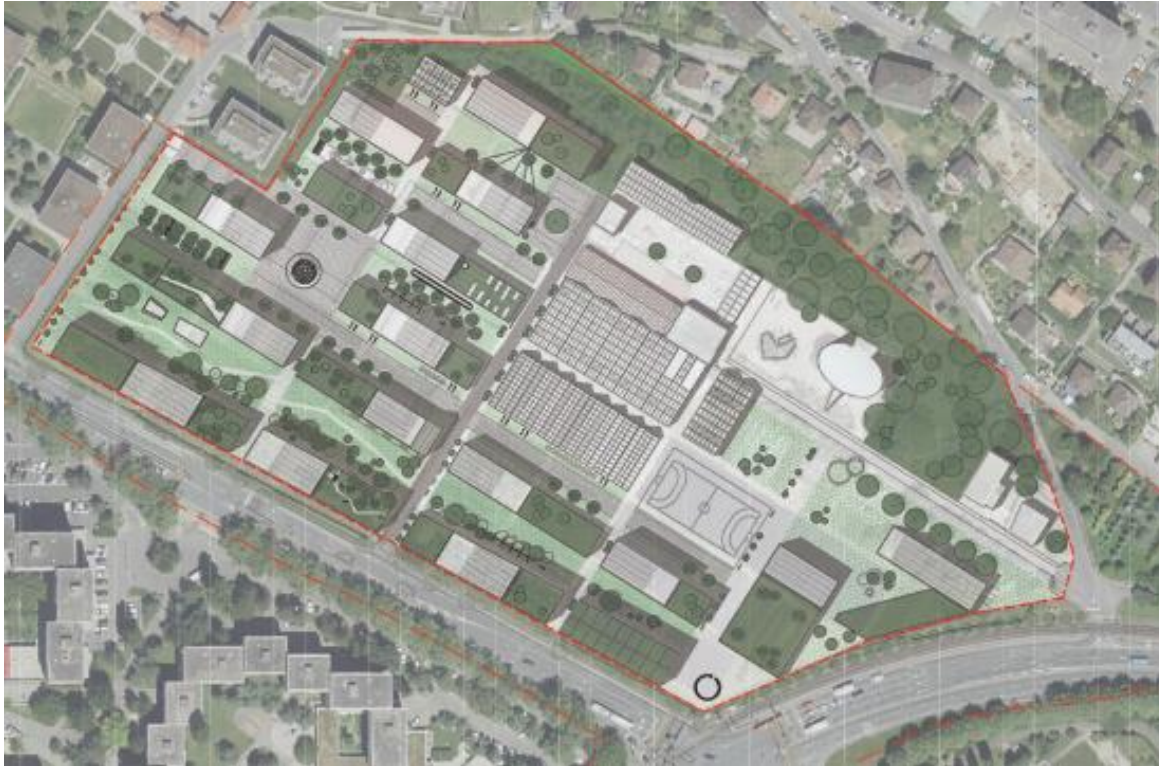


Projet



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



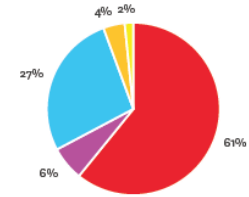
Programme



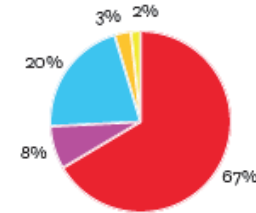
Jardins de Vidy



Vidy la Romaine



Total



Affectations cibles

- Logements 60-75 %
- Activités 25-40% dont 5% commerces
- 2 complexes scolaires
- Etablissement horticole et ateliers optimisés (500 m² 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.