

## Consultation préalable à la rédaction du préavis traitant du processus d'attribution des lots et de la sélection des investisseurs sur le quartier des Plaines-du-Loup

1. **Approuvez-vous la politique de mixité sociale dite des trois tiers** telle que proposée dans le programme des Plaines-du-Loup, soit environ 30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyer régulé (prix coûtant, sans condition de revenu ou d'occupation, avec contrôle de droit privé du respect du droit du bail), 30% de logements libres de tout contrôle des loyers ou en propriété par étage (cf. A1 p.5) ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Commentaire, motivation : concernant la politique dite des trois tiers, nous tenons à saluer la clarification apportée entre la mixité recherchée en termes de catégories de loyer (logements subventionnés, à loyer régulé et en marché libre / PPE) et celle des investisseurs (catégories A/B/C/D), mais elles sont indissociables, un nombre suffisant de coopératives d'habitants doit impérativement être assuré (voir question 4). Ceci dit, nous approuvons la nouvelle répartition et appuyons le passage à 40 % de logements à loyer régulé.	

2. Le projet définit quatre catégories distinctes d'investisseurs (cf. A1 p. 6) en fonction des différentes catégories de logements. **Faut-il assimiler les fonds immobiliers ou acteurs institutionnels traditionnels aux sociétés privées d'utilité publique qui se soumettraient aux mêmes règles en termes de contrôle des loyers** ? En d'autres termes ouvrir aux institutionnels ou fonds immobiliers le segment des logements à loyer régulé sous certaines conditions ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Commentaire, motivation : nous pouvons entrer en matière sur le principe, pour autant que ces fonds immobiliers ou acteurs institutionnels traditionnels soient soumis aux mêmes conditions que les sociétés privées d'utilité publique. Il reste cependant indispensable de garantir une diversité des investisseurs, et en ce sens, la part totale des fonds immobiliers ou acteurs institutionnels traditionnels ne devrait pas augmenter.	

3. **La Municipalité propose d'attribuer**, sous la forme d'appels d'offre ouverts, **75% des terrains dévolus principalement au logement à des acteurs privés** (sociétés d'utilité publique, coopératives d'habitants, acteurs institutionnels, fonds immobiliers). **Le solde, soit environ 25% des parcelles** (70-80 logements par année), **serait réservé aux sociétés publiques SILL et FLCL** (cf. A1 p7). Approuvez-vous cette répartition ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Commentaire, motivation : nous jugeons la part de 25 % réservée aux sociétés publiques comme un maximum, toujours afin de garantir une diversité des investisseurs. Nous comptons par ailleurs beaucoup sur l'exemplarité de la collectivité publique, ses projets devront être des exemples au regard des critères de recevabilité et de sélection.	

4. La Municipalité propose de profiter du projet des Plaines-du-Loup pour favoriser le développement des coopératives d'habitants. En ce sens, **la Municipalité propose de réserver 20 à 30% des lots à des coopératives d'habitants sur la première étape de réalisation des Plaines-du-Loup**. Partagez-vous cet objectif ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<p>Commentaire, motivation : étant bien conscients que la notion de coopérative d'habitants n'existe pas en tant que telle, nous saluons cette distinction, qui correspond à la demande effectuée par l'Association écoquartier dès le début du projet. L'objectif devrait être d'avoir la part de coopératives d'habitants la plus grande possible, mais au maximum 33% afin de garantir une diversité des investisseurs (33% = volonté du Conseil communal dans sa résolution 31 mai 2011). Par ailleurs, cette affirmation n'est pas seulement vraie pour la première étape, mais pour chacune des étapes. Notez à ce propos qu'il y a actuellement largement assez de projets de coopératives d'habitants pour la part qui leur revient dans la première étape. Le mouvement ne devrait ensuite que s'amplifier.</p> <p>(remarque : dans l'intitulé, nous comprenons bien 20 à 30% des logements et non 20 à 30% des lots)</p>	

5. **Approuvez-vous** la mise en place de mesure de soutien, et en particulier **la création d'un crédit-relais pour faciliter le développement de projets des coopératives d'habitants**, en plus des outils usuels prévus par la loi sur le logement (cf. A1 p16-17) ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<p>Commentaire, motivation : non seulement nous l'approuvons, mais nous tenons à le saluer. Les crédits-relais doivent par contre être réservés à ceux qui en ont vraiment le besoin. Pour les autres prestations de la Ville, il est important qu'elles s'appliquent déjà avant l'attribution des lots, particulièrement lors de la réponse aux appels d'offres.</p>	

6. **Approuvez-vous** les principes généraux relatifs à l'attribution des lots et plus particulièrement **le processus de sélection des investisseurs privés** décrits dans l'annexe 1 p. 8 à 12 ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<p>Commentaire, motivation : pour les appels d'offres de la catégorie d'investisseur C (coopératives d'habitants), l'ensemble des offres de bonne qualité (groupe 1) devrait se voir attribuer un lot, même si on est au delà des 20 % (avec un maximum de 33% pour garantir une diversité des investisseurs). Par ailleurs, si le nombre d'offres de bonne qualité de la catégorie d'investisseur C ne couvre pas ces 20%, des offres de qualité moyenne (groupe 2) de cette même catégorie devraient être retenues. De manière générale, lorsqu'un « repêchage » est nécessaire, la priorité devrait être donnée aux coopératives d'habitants. Enfin, nous pensons qu'il serait bon de rendre public les projets retenus, afin que les suivants puissent s'en inspirer. Cette transparence devrait tirer l'ensemble des projets vers le haut.</p>	

7. **Approuvez-vous la création d'une commission d'évaluation** chargée d'instruire les offres remises par les investisseurs, d'organiser les auditions et de proposer à la Municipalité un investisseur pour chacun des lots des Plaines-du-Loup (cf. A1 p. 9) ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<p>Commentaire, motivation : il est important que cette commission d'évaluation soit composée, en plus des services concernés de la Ville de Lausanne, d'experts externes. A ce propos, l'Association écoquartier vous fait part ici de son intérêt à participer à cette commission d'évaluation, étant donné qu'elle n'a aucun intérêt dans des projets de logement ou d'activité. Naturellement, elle veillera également à mettre à disposition une personne qui n'est pas impliquée à titre personnel dans un projet.</p>	

8. **Approuvez-vous** le principe de juger de la qualité des offres sur la base de critères préétablis, communiqués lors des appels d'offres ainsi que **les critères de recevabilité et de sélection** mentionnés en annexe 2 ? Quelle appréciation faites-vous de ces éléments ?

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<p>Commentaire, motivation : il est effectivement important que les critères soient préétablis, et qu'ils soient connus des investisseurs. De manière générale, nous saluons les critères de recevabilité et de sélection retenus. Nous sommes heureux de découvrir que ces critères correspondent largement à ceux énoncés dans notre publication « <i>Construisons ensemble! Recommandations et critères d'attribution des terrains pour la réalisation d'un écoquartier</i> ». Concernant les critères de sélection des offres, nous tenons particulièrement à insister sur l'importance des critères « vision stratégique de l'offre » (plus-value vis-à-vis de l'écoquartier, mixité sociale, intergénérationnelle et socioculturelle, mixité fonctionnelle, concept participatif, concept de vie associative) et « objectifs qualitatifs » (exigences énergétiques, concept écologique, concept de mobilité). Par ailleurs, nous saluons la présence d'un critère « spécificité novatrice du projet (...) ». Nous relevons enfin avec intérêt la nécessaire adhésion des investisseurs à une charte de quartier, sur laquelle l'Association écoquartier est en train de travailler.</p>	

### 9. Autres remarques / propositions

<p>Nous tenons tout d'abord à vous remercier pour cette consultation préalable à la rédaction du préavis, c'est une démarche exemplaire, que nous avons beaucoup appréciée.</p> <p>A notre avis, un aspect très important pour la réussite du quartier n'a que très peu été abordé et doit être rapidement précisé, il s'agit des principes de gestion des espaces communs et des espaces extérieurs. Il est certes fait mention d'une « convention de collaboration » pour chaque pièce urbaine, mais sans précision sur ce qu'elle est et ce qu'elle implique? Nous insistons notamment sur l'importance de l'aménagement et du fonctionnement de l'intérieur des îlots, qui font partie des lieux de rencontre et d'échange entre les habitants du quartier ou du groupement d'immeubles. A qui appartient-il ? Qui est en charge de sa conception ? De sa réalisation ? Comment est-il géré ? D'où provient le financement nécessaire ? Autant de questions qui doivent être précisées avant le lancement des appels d'offres. C'est un sujet qui tient à cœur à l'Association écoquartier et nous sommes vivement intéressés à participer à cette réflexion.</p> <p>Enfin, nous relevons que la démarche proposée concerne uniquement les lots majoritairement constitués de logements. Nous vous suggérons de faire une démarche similaire pour les lots dédiés majoritairement aux activités.</p> <p style="text-align: right;">L'Association écoquartier</p>
--