

# Assemblée générale extraordinaire Association écoquartier

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

## INTRODUCTION

- Contexte, objectifs et présentation de la démarche

## PRÉSENTATION DES RECOMMANDATIONS

- 9 enjeux faisant l'objet de recommandations

## PRÉSENTATION DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES LOTS

- 9 critères

## DISCUSSION, AJUSTEMENTS ÉVENTUELS ET VALIDATION

## DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES

# INTRODUCTION

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

# Écoquartier des Plaines-du-Loup

- 2006 - postulat Trezzini : « Pour un quartier écologique à Lausanne »
- **2007 - fondation de l'Association écoquartier**
- **2007 - rapport-préavis 2007/19 « Projet Métamorphose »**
- 2008 - initiative populaire dite « des deux stades au Nord »
- 2009 - rapport-préavis 2009/01 « Projet Métamorphose »
- 2009 - votation populaire : 56 % de soutien à « Métamorphose »
- **2010 - concours de projets d'urbanisme**
- **2010-2012 - élaboration d'un Plan directeur localisé (PDL)**
- **Dès 2013 - élaboration de Plans partiels d'affectation (PPA)**
- **Dès 2015 - permis de construire / début des premières constructions**



# Écoquartier des Plaines-du-Loup

- ZIP, un quartier durable pour les Plaines-du-Loup (tribu'architecture, Lausanne)





## 5 GROUPES DE RÉFLEXION

- Une démarche lancée le 8 septembre 2011
- 5 groupes: énergie & environnement, mixitéS, taille critique, gouvernance, faisabilité des projets (financement et capacité de réalisation)
- De nombreuses séances de groupes et 7 plénières

## RÉORGANISATION DU TRAVAIL EN 3 VOLETS

- Recommandations / critères d'attribution des lots / glossaire
- Mais aujourd'hui, une présentation limitée aux recommandations et aux critères

## FINALISATION DE LA DÉMARCHE

- Avril-mai: réalisation d'une publication
- Juin: Transmission de la publication aux collectivités à sensibiliser, dont Lausanne

Attention: recommandations et critères à actualiser après l'ag

# RECOMMANDATIONS

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

# Appel d'offres & commission ad hoc

- **Objectif:** ancrer la transparence à chaque étape du développement du projet, cela dès l'appel d'offres public, et assurer une participation externe à l'administration dans la commission ad hoc en charge de l'examen et des préavis des dossiers déposés en vue de l'obtention d'un lot sur le site des Plaines-du-Loup
- **Recommandations:**
  - les critères d'attribution des lots sont connus et annoncés dès l'appel d'offres public
  - la commission ad hoc est mixte, c'est-à-dire qu'elle comprend non seulement des représentants de l'administration, mais également des représentants de la société civile émanant, par exemple, d'associations militant en faveur des aînés , des handicapés, des jeunes, des migrants, de l'environnement
  - les membres de la commission ad hoc sont libres d'intérêt à l'égard du projet des Plaines-du-Loup
  - la commission ad hoc applique les critères annoncés lors de l'appel d'offres public

- **Objectif:** donner un maximum de chances aux projets innovants et aux projets émanant de petits investisseurs
- **Recommandations:**
  - ne pas rejeter un dossier de qualité présentant des faiblesses (plan de financement ou expertise en matière de maîtrise d'œuvre et/ou d'ouvrage), mais demander des compléments ou garanties supplémentaires dans un délai fixé.
  - fixer des délais différenciés pour la remise des compléments d'informations et/ou des garanties supplémentaires, cela en fonction du soumissionnaire et/ou du type de lot concerné (délais inversement proportionnels à l'importance des lots)
  - autoriser les dossiers relatifs aux petits lots à faire figurer dans leur plan de financement une rubrique « auto-construction », par exemple jusqu'à concurrence d'un pourcentage maximum du coût de construction de l'immeuble projeté (plafond à déterminer).

# La règle des 3/3 et son application

- **Objectif:** assurer le respect, tout au long du processus de construction du quartier des Plaines-du-Loup et pour chaque étape définie par la planification urbanistique, de l'application de la règle des trois tiers (1/3 subventionnés ou contrôlés; 1/3 marché libre (locatif ou PPE); 1/3 coopératives d'habitants)
- **Recommandations:**
  - veiller au respect de la définition donnée aux trois tiers, soit:
    - 1/3 loyer contrôlé, y compris subventionné (cf. détails dans glossaire)
    - 1/3 coopératives d'habitants (cf. détails dans glossaire)
    - 1/3 marché libre – locatif ou PPE (cf. détails dans glossaire)
  - veiller au respect de la règle des trois tiers dans l'espace et dans le temps
  - assurer le suivi de l'application de la règle dans le temps en se basant sur un système de quantification explicite et en l'accompagnant de compte-rendu réguliers et transparents

- **Objectif:** afin de servir au mieux l'intérêt public, ne pas limiter le recours à des modalités variées pour les droits de superficie et veiller à ce que les engagements des superficiaires soient reconduits en cas de cession des droits
- **Recommandations:**
  - concernant les modalités à définir pour les droits de superficie, ne pas se limiter à une solution standard mais, dans l'intérêt public et dans la mesure du possible, recourir à toutes les formules existantes, celles-ci étant à préciser en fonction des cas (par exemple, limitation du taux d'intérêt en faveur des projets à vocation sociale, ou contrôle des loyers sur la durée totale des droits de superficie)
  - encourager le dépôt de dossiers par les petites et moyennes coopératives d'habitants en proposant, dans la mesure du possible, des avantages relatifs au paiement du droit de superficie
  - un superficiaire ne pourra céder son droit de superficie qu'avec l'accord du superficiant; le superficiant veillera à ce que le repreneur souscrive aux engagements pris par le précédent superficiaire et/ou aux engagements liant les acteurs de l'écoquartier (si pertinent, prévoir des droits de préemption ou autres)

- **Objectif:** se donner les moyens d'accueillir des investisseurs variés et des projets diversifiés et innovants
- **Recommandations:**
  - distinguer 3 catégories de lots:
    - les petits lots de moins de 2'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher
    - les lots moyens entre 2'000 et 5'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher
    - les grands lots de plus de 5'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.
    - la surface brute de plancher des grands lots pourra être répartie selon la règle des 3/3
  - réserver suffisamment de lots petits et moyens pour les projets de coopératives d'habitants et les projets particulièrement innovants
  - ne pas assortir l'attribution des petits lots à l'obligation d'organiser des concours d'architecture

# Habitat favorisant l'implication des habitants



- **Objectif:** encourager le développement d'un habitat favorisant l'implication des habitants au niveau de l'immeuble et du quartier
- **Recommandations:**
  - en se basant sur les statuts des coopératives, favoriser celles qui sont d'utilité publique (notamment pour la mise à disposition d'un lot)
  - Afin de soutenir les petites et moyennes coopératives d'habitants (selon 2<sup>ème</sup> recommandation concernant les droits de superficie, cf. diapositive y relative), distinguer les coopératives d'habitants en 3 catégories:
    - les petites coopératives qui comprennent moins de 50 membres ou qui ne gèrent qu'un seul immeuble
    - les coopératives moyennes qui comprennent moins de 200 membres ou qui ne gèrent pas plus de 3 immeubles
    - les coopératives qui dépassent les 200 membres ou qui gèrent plus de 3 immeubles
  - dans le tiers réservé aux coopératives d'habitants, exclure l'attribution de lots aux coopératives d'habitation

- **Objectif:** créer les conditions pour un vivre ensemble harmonieux et solidaire, favoriser la participation et l'intégration et minimiser les risques de ségrégation
- **Recommandations:**
  - les grands lots pourront être attribués à des consortiums d'investisseurs et les lots contigus moyens et petits être répartis entre investisseurs ayant des projets variés – ces options étant porteuses de mixité
  - les investisseurs seront incités à faire participer les futurs habitants à l'élaboration de leurs projets; les futurs propriétaires PPE, locataires, coopérateurs-locataires pourront ainsi être associés à l'élaboration du projet les concernant
  - sera mise en place: une plateforme d'échange où les futurs investisseurs et habitants pourront se rencontrer
  - les investisseurs seront incités à réserver les rez-de-chaussée à des activités sociale / économique; l'implantation d'activités génératrices de lien social sera encouragée
  - des animateurs sociaux/modérateurs pourront être engagés, par exemple sur la base de contributions habitants/ville (co-responsabilité budgétaire)
  - veiller à la présence suffisante de services et équipements facteurs d'intégration et investiguer les possibilités de mise en place d'un budget de quartier participatif (alloué par la ville pour certaines affectations)

- **Objectif:** fédérer les acteurs concernés par l'écoquartier des Plaines-du-Loup autour de valeurs et d'objectifs exemplaires en matière d'environnement, de mixité, de vie en commun et favoriser la mise en place d'une gouvernance participative apte à donner corps à ces valeurs et objectifs
- **Recommandations:**
  - contribuer et veiller à l'établissement de documents cadres spécifiques pour trois niveaux distincts d'engagement des acteurs:
    - écoquartier des Plaines-du-Loup / charte de quartier avec partie prédéfinie à signer par tous les porteurs de projets (condition pour la recevabilité des dossiers) et partie à construire dans un second temps en concertation entre les investisseurs, les habitants et les usagers du quartier
    - îlot / charte de voisinage
    - immeuble / engagement sur le «vivre ensemble» donnant aux habitants un pouvoir de codécision partagée avec les investisseurs
  - pour les niveaux précités, et selon les cas, exiger ou encourager la constitution d'organes de gouvernance

- **Objectif:** dans la durée, assurer une prise en compte et une actualisation ambitieuses de la gouvernance et des valeurs fondatrices de l'écoquartier
- **Recommandations:**
  - sur la base des règlements/chartes, la Ville établit des critères/indicateurs et processus qui permettent le suivi du respect de celles-ci
  - la Ville lance une réflexion sur une forme de démocratie écologique pour le quartier
  - la Ville veille au respect rigoureux des règles d'économie d'énergie; elle fait de la société à 2000W son objectif pour l'écoquartier; un dispositif de mesure de consommation des divers immeubles et d'un système de visualisation publique de ces données est mis en place

# CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES LOTS

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

## CRITÈRE 1: ENGAGEMENT

- **Objectif:** adhésion à la charte de l'écoquartier des Plaines-du-Loup
- **Exigence minimale:** engagement à respecter et mettre en œuvre la charte (signature préalable)

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

## CRITÈRE 2: PARTICIPATION

- **Objectif:** s'assurer que le projet réponde aux aspirations/besoins des (futurs) habitants
- **Exigence minimale:** détailler la manière dont le projet répond aux aspirations / besoins des (futurs) habitants
- Bonus+1 : aux projets soutenus par plus de la moitié des futurs habitants (ménages)
- Bonus+2 : aux projets portés ou soutenus par plus de deux tiers des futurs habitants

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

## CRITÈRE 3: FINANCEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE / D'ŒUVRE

- **Objectif:** s'assurer que les projets peuvent être menés à terme
- **Exigence minimale:** présentation d'un plan de financement
- **A posteriori:** la ville peut conditionner l'attribution d'un lot à la présentation de garanties supplémentaires de la part du(des) porteur(s) de projet sélectionné(s)
  - financières
  - d'accompagnement de maîtrise d'œuvre et/ou d'ouvrage

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

## CRITÈRE 4: CONSTRUCTION ET ÉNERGIE

- **Objectif:** Exigences de rendement énergétique et de confort; construction saine et écologique
- **Exigence minimale:** respect au minimum du label MINERGIE-ECO® ou équivalent
- Bonus+1: respect du label MINERGIE-P-ECO® ou équivalent
- Bonus+2: performance supérieure au label MINERGIE-P-ECO® ou équivalent, bâtiment passif ou productif

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après lag



## CRITÈRE 5: SOURCE D'ÉNERGIE

- **Objectif:** Consommation d'énergies 100% renouvelables
- **Exigence minimale:** consommation d'énergies renouvelables  $\geq 80\%$
- Bonus+1: consommation d'énergies 100% renouvelables
- Bonus+2: consommation d'énergies 100% renouvelables avec mutualisation

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag

## CRITÈRE 6: MOBILITÉ

- **Objectif:** Limitation du trafic individuel motorisé (TIM) et encouragement à la mobilité douce
- Pas d'exigence minimale
- Bonus+1: TIM < moyenne ou projet apportant, en termes de mobilité, une plus value au quartier (idées originales et novatrices, plan de mobilité d'immeuble, etc.)
- Bonus+2: renoncement au TIM

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag



## CRITÈRE 7: EAU ET BIODIVERSITÉ

- **Objectif:** Intégration dans le concept du quartier
- **Pas d'exigence minimale**, mais compatibilité avec les objectifs de l'écoquartier
- Bonus attribué en fonction des qualités particulières du projet à s'insérer dans les réseaux bleu et vert

attention  
recommandati  
à actuali



## CRITÈRE 8: SOLIDARITÉ

- **Objectif:** représenter tous les secteurs socio-économiques, refléter la diversité socio-culturelle, ainsi que la pyramide des âges, et faire une place à tous les types de population, y compris les moins favorisés
- **Pas d'exigence minimale**
- Bonus attribué aux projets incluant/garantissant
  - des logements à prix coûtant
  - des appartements subventionnés
  - des logements pour étudiant.e.s et apprenti.e.s
  - des appartements protégés pour personnes âgées
  - des appartements protégés pour personnes souffrant de fragilité physique, sociale ou psychique
  - garantissant un maximum de mixité (par exemple par une solidarité économique)

attention: recommandations et critères à actualiser après l'ag

## CRITÈRE 9: MIXITÉ FONCTIONNELLE

- **Objectif:** apporter au quartier une plus-value en terme de services à la population, en complémentarité avec les services déjà proposés par la ville
- **Pas d'exigence minimale**
- Bonus attribué aux projets prévoyant
  - des activités favorisant les liens entre les différents secteurs socio-économiques
  - des locaux (par ex. au rez-de-chaussée des immeubles) pour garderies, artisans divers (boulangerie, coiffeur, salons-lavaires, etc.), centres de santé, petits commerces, bibliothèque, tea-room, réfectoires, ateliers de réparation, ateliers vélo, équipements de tout genre, etc.
  - des locaux associatifs, des lieux de rencontre, une maison de quartier
  - des jardins familiaux, parcs pour enfants, terrain de sport, etc.
  - des locaux et salles polyvalentes (pour yoga, taïchi, échanges de savoirs et compétences, ateliers surveillés, cours divers, etc) ouverts non seulement aux habitant.e.s de l'immeuble, mais aussi aux autres habitant.e.s du quartier
  - l'animation d'une activité au bénéfice de tous les habitants du quartier.

# **DISCUSSION, AJUSTEMENTS ÉVENTUELS ET VALIDATION**

*attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag*

# DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES

attention:  
recommandations et critères  
à actualiser après l'ag