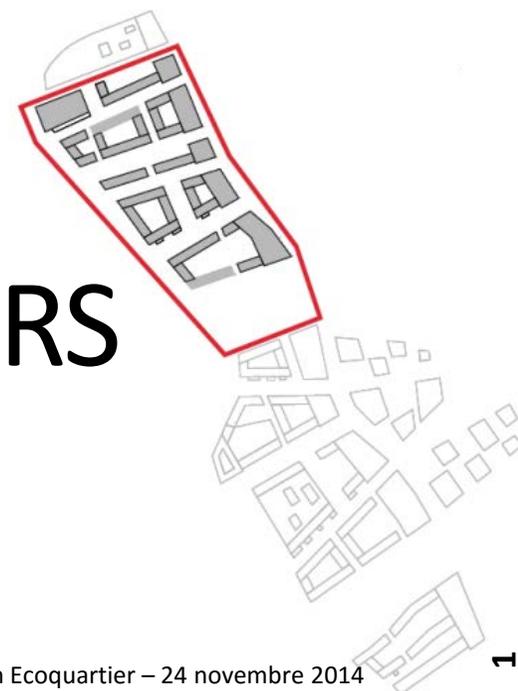


SOIRÉE D'INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION DES LOTS  
CONSTITUANT LE QUARTIER DES PLAINES-DU-LOUP

# UN PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES PARCELLES INÉDIT, GARANT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE LA DIVERSITÉ DES INVESTISSEURS

Lancement des appels  
d'offre en 2015



**Construire un morceau de ville**, 12'500 habitants et emplois, des équipements publics, 90'000 m<sup>2</sup> d'activités privées et 3'600 nouveaux logements

### Réaliser un écoquartier

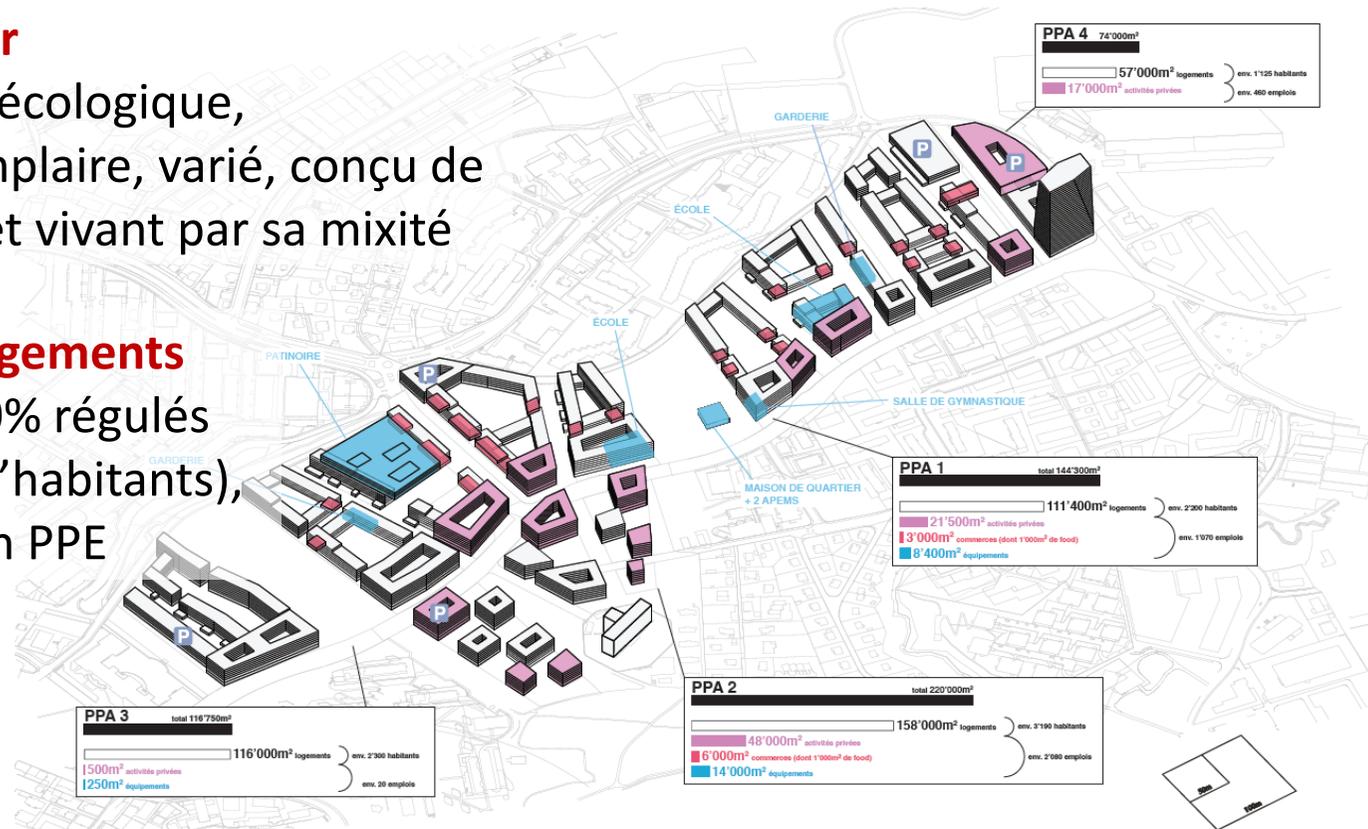
connecté, assurément écologique, énergétiquement exemplaire, varié, conçu de manière participative et vivant par sa mixité

### Diversifier l'offre en logements

30% subventionnés, 40% régulés (dont ½ coopératives d'habitants), 30% marché libre ou en PPE

### Dynamiser le quartier

réserver 20% des surfaces à l'accueil de 3'600 emplois



VERSION DU 9 SEPTEMBRE 2014

urbaplan

## Objectifs du processus d'attribution

décrit dans le préavis 2014/50

Définir **un cadre clair** informant les partenaires privés des différentes étapes à franchir jusqu'à l'obtention d'une promesse de DDP.

Garantir **l'équité de traitement** :

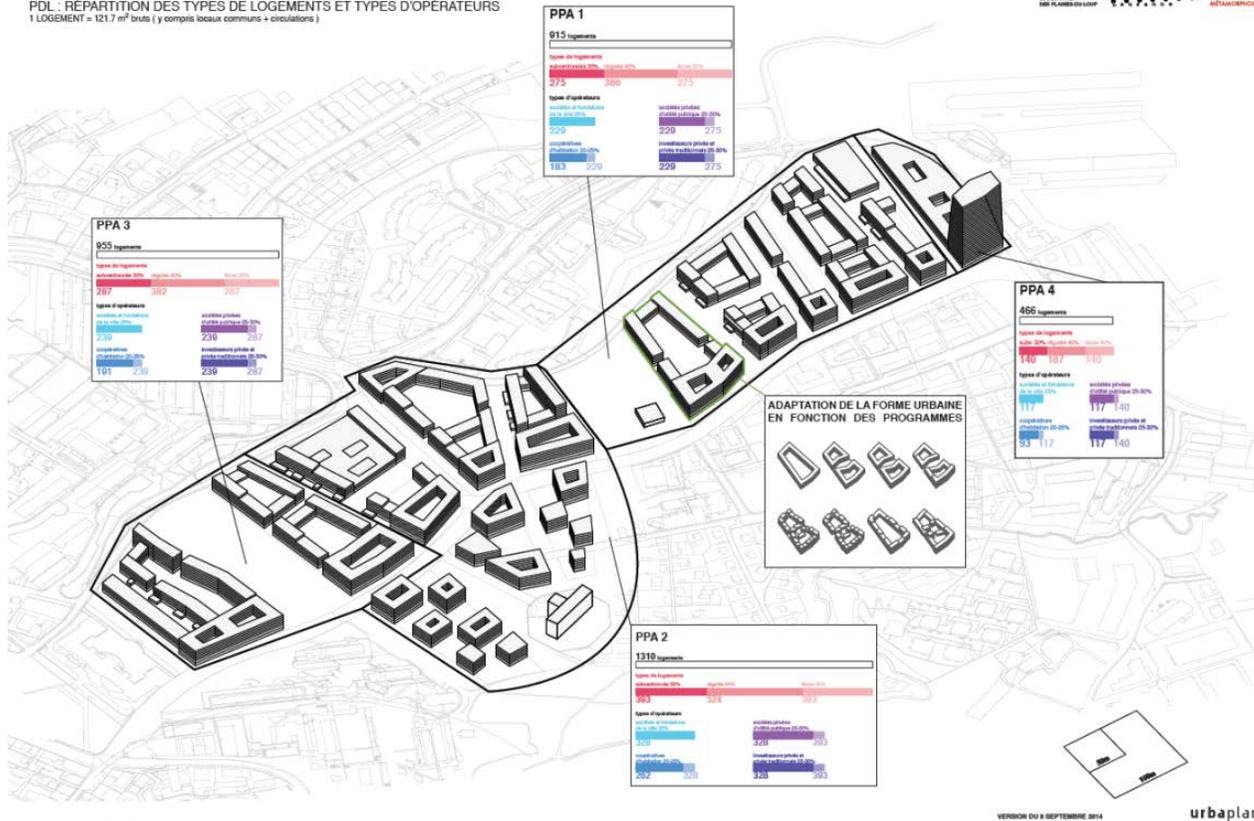
- en organisant des appels d'offres ouverts mettant en concurrence les différents investisseurs d'une même catégorie,
- en mettant en place une commission évaluant la qualité des offres sur la base de critères (recevabilité + sélection) préétablis et communiqués + 1 commission consultative pouvant formuler commentaires et remarques sur les propositions d'attribution.

Assurer la **mixité sociale au niveau de chaque pièce urbaine** ainsi que la **mixité fonctionnelle du quartier**.

Constituer des pools d'investisseurs s'engageant à coordonner leurs actions au sein de la même pièce urbaine.

# La mixité sociale par la diversité des investisseurs

SYNTHÈSE DE L'ATELIER LOGEMENT (1/2)  
PDL : RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS ET TYPES D'OPÉRATEURS  
1 LOGEMENT = 121,7 m<sup>2</sup> brut ( y compris locaux communs + circulations )



## Répartition par types de logements



## Répartition par types d'investisseurs



SUP : société privées d'utilité publique

Pour garantir la **mixité sociale** répondant à la **règle des trois tiers** et dans une optique d'équité, la répartition entre les différents **types d'investisseurs** appelées à réaliser le programme privé du quartier (2 milliards), répondra à la **règle des quatre quarts**

- Subventionnés
- Régulés
- Marché libre et PPE
- Sociétés de la Ville
- SUP classiques
- SUP coopératives d'habitants
- Institutionnels et privés traditionnels

# Comment attribuer les droits à bâtir ?

## Sociétés de la Ville et investisseurs privés

### 1. Sociétés et fondations de la Ville

pour 25% des droits à bâtir,

la Municipalité propose de **réserver les lots à la SILL et la FLCL**. A l'échelle du quartier cela représenterait environ 900 logements.

### 2. Grandes sociétés d'utilité publique

pour 75% des droits à bâtir,

la Municipalité propose d'organiser, pour chaque étape de réalisation du quartier, **un appel d'offre ouvert**, d'évaluer la qualité des candidatures sur la base de critères préétablis et de réserver des droits à bâtir à chaque catégorie d'investisseurs, de manière équilibrée.

### 3. Coopératives d'habitants

### 4. Institutionnels et acteurs privés

## La mixité sociale

### soutiens en faveur du logement d'utilité publique



↑ Malmö

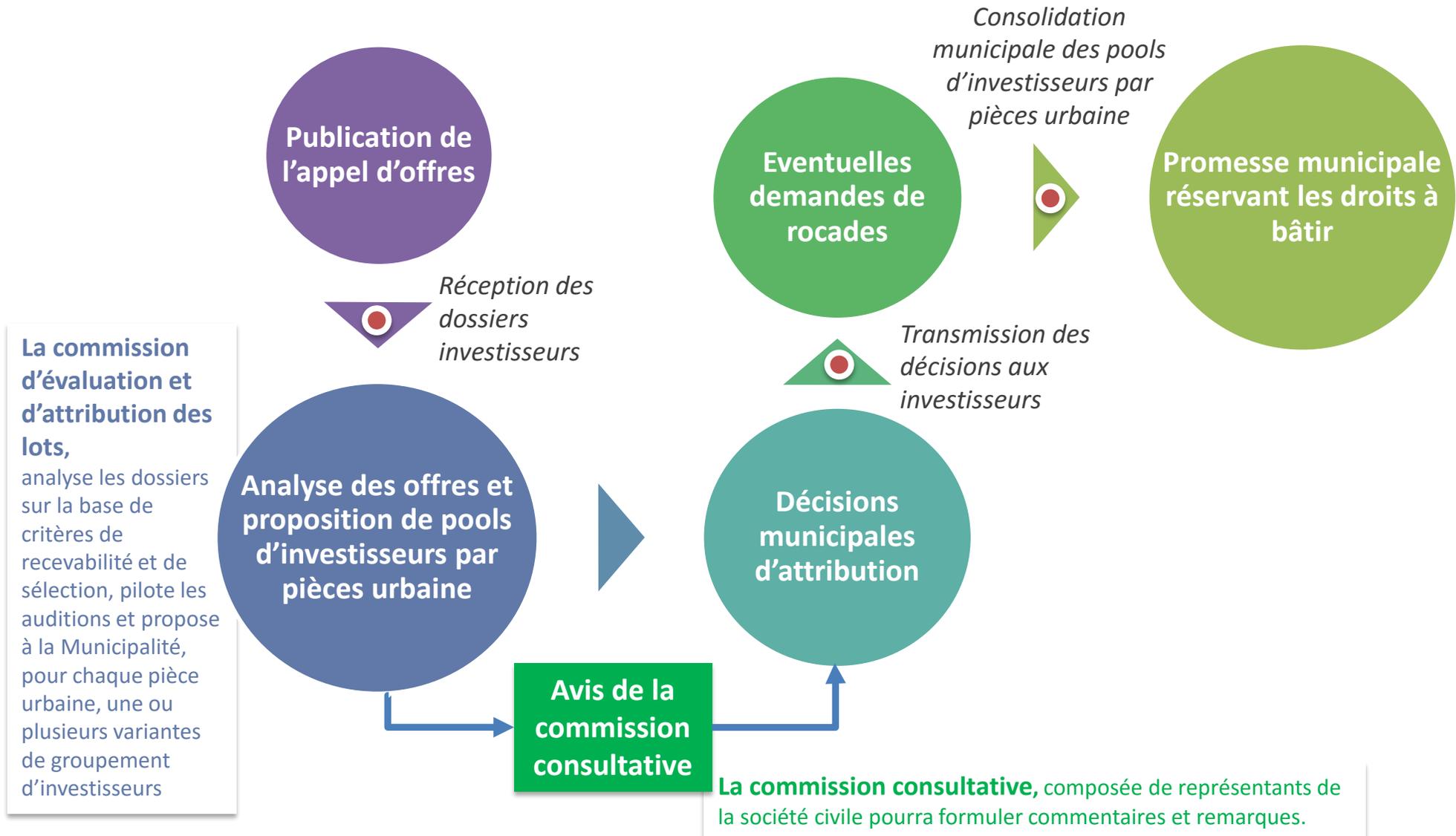
### 70% de logements d'utilité publique

En complément de l'accompagnement au développement de projet effectué par son bureau de développement immobilier, la Ville pourra actionner les outils usuels prévus par le droit cantonal, en particulier le **cautionnement solidaire** ou **l'octroi de prêts chirographaires**.

### Mesures supplémentaires pour les coopératives d'habitants

La Municipalité propose la création d'un fonds, dédié à octroyer des **crédit relais**, visant à avancer une partie des frais d'étude jusqu'à l'obtention du permis de construire. Soumis à intérêts, ils seraient intégralement remboursés dès l'obtention du crédit d'ouvrage.

# Un processus d'attribution transparent et équitable



## Ce qui reste à faire

### Adoption du préavis 2014/50 par le CC

### Rédaction de l'appel d'offres de la 1ère étape

- 1 AO avec des spécificités propres à chaque catégorie d'investisseurs (notamment sur les critères de sélection).
- Annexer :
  - Les critères de recevabilité des offres incluant les engagements des investisseurs,
  - Les critères de sélection des offres,
  - Les conditions du DDP (durée, taux de redevance, prix fixe ou variable selon la catégorie d'investisseurs et éventuelle part en rente unique),
  - Le montant de la contribution aux frais d'équipements des parcelles,
  - Le Plan partiel d'affectation, son règlement et le cahier de prescriptions.

### Validation municipale

# Publication de l'appel d'offres

## Publication

- FAO + site internet de la Ville.
- Envoi aux investisseurs ayant déjà déclaré leur intérêt (3 jours écoquartier, ateliers, etc.).

## Objectif

- Obtenir des investisseurs une **déclaration d'intérêt** en vue d'une éventuelle attribution de lots en 2 tours, débouchant sur une réservation de terrain et de droits à bâtir.

**Délai de réponse = 3 à 4 MOIS**  
A COMPTER DE LA PUBLICATION OFFICELLE

## Obligations des concurrents

- Être l'**investisseur final** (càd le développeur et propriétaire immobilier à long terme).
- Être un investisseur à majorité de capitaux suisses.
- Mentionner les seuils min et max de SPd qu'ils souhaitent réaliser ainsi que leurs préférences de localisation (priorité 1, 2 et 3).
- Mentionner le nombre de places de parc associées aux seuils min et max.
- Répondre au cahier des charges de l'AO et signer les engagements de l'investisseurs.

## Taille des lots

de 20 à 120 logements soit environ 2'500 à 13'500 m<sup>2</sup> SPd

# Comment analyser les offres ?

Lors de l'analyse des dossiers :

- fonctionner en silo par type d'investisseurs,
- travailler en 2 tours : sélection sur dossier, puis sur audition,
- lors de la sélection sur dossiers, trier les offres en trois groupes : **Groupe 1 = bonne qualité ; Groupe 2 = qualité moyenne ; Groupe 3 = offres écartées** (dossiers non conformes au sens des documents demandés dans l'AO ou de mauvaise qualité).

## 1<sup>er</sup> tour : sélection sur dossier

### Groupe 1 = offres de bonne qualité

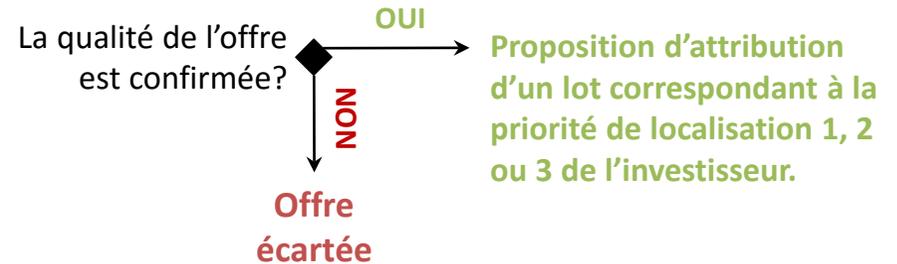
- Convocation à une audition par la commission d'évaluation et d'attribution des lots.

### Groupe 2 = offres de qualité moyenne

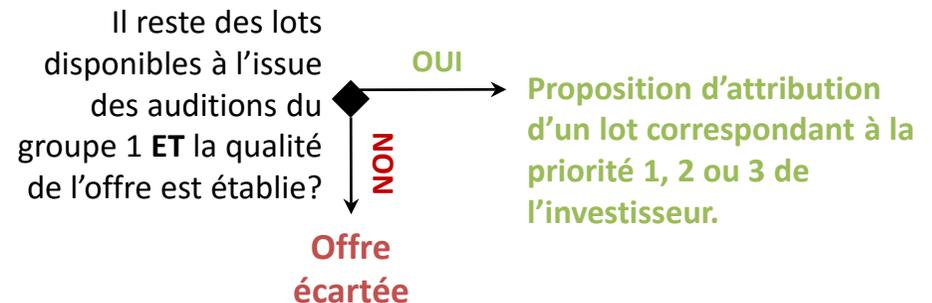
- Demande de précisions en vue d'une éventuelle convocation à une audition

### Groupe 3 = offres écartées

## 2<sup>e</sup> tour : sélection sur audition



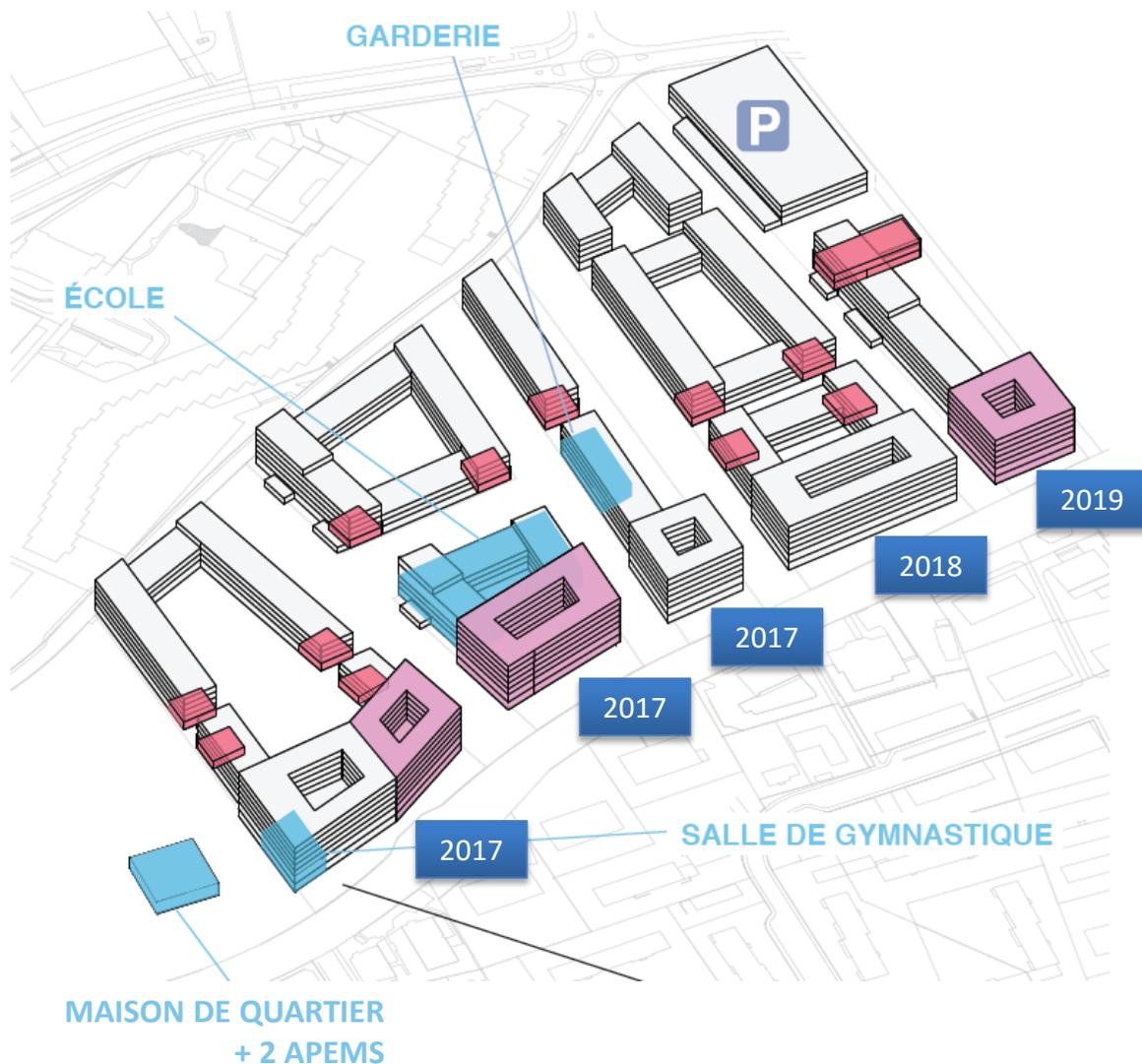
## Processus itératif pour le groupe 2



# Premier appel d'offres

## Etape 1

entre 15 et 30 lots



### Etape 1

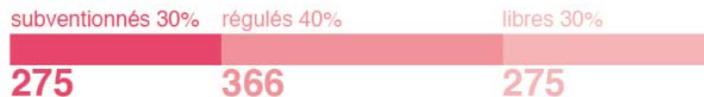
total 144'300m<sup>2</sup>



915 logements

2'200 habitants

#### types de logements



#### types d'opérateurs

sociétés et fondations de la ville 25%

229

coopératives d'habitation 20-25%

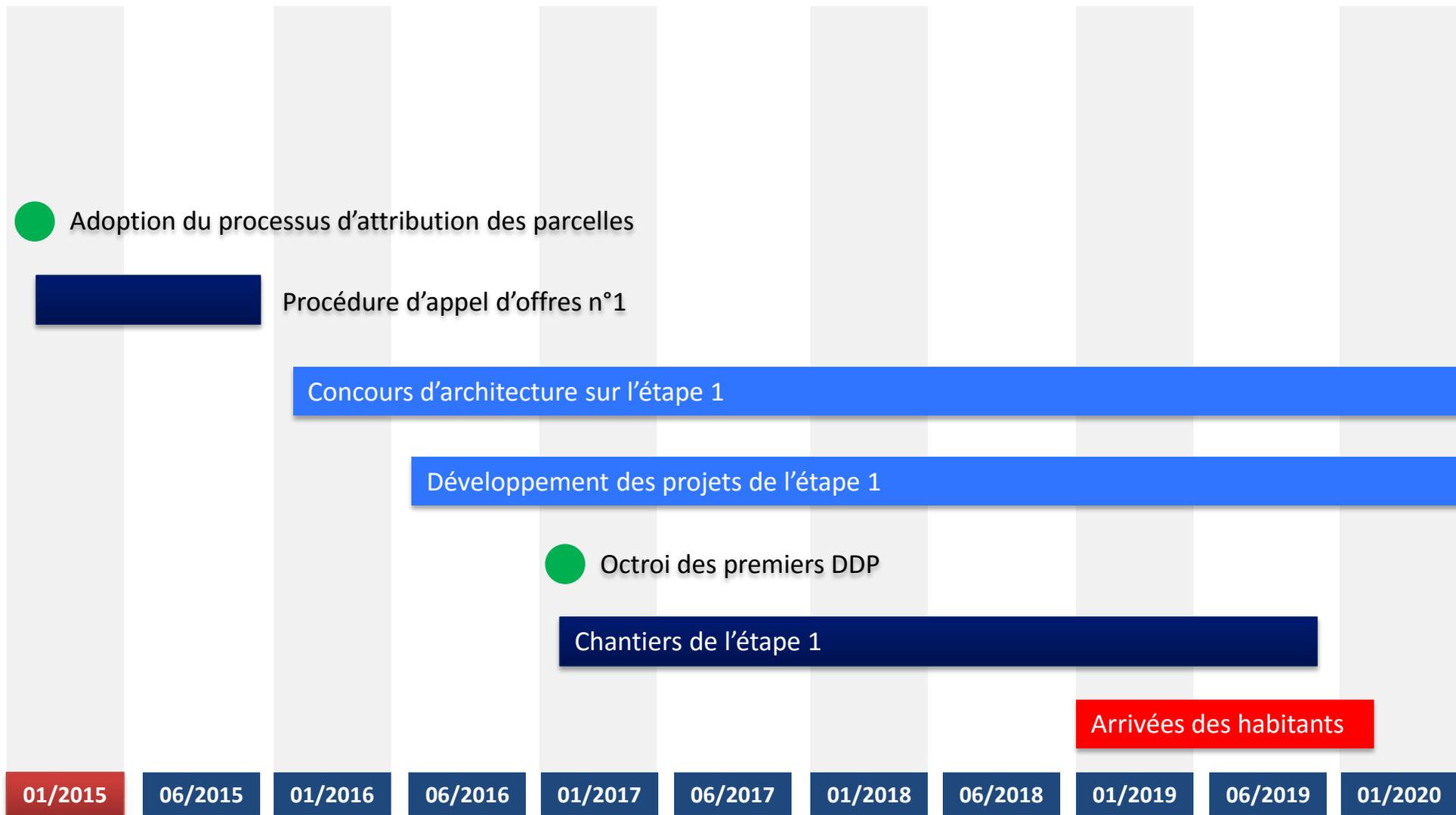
183 229

sociétés privées d'utilité publique 25-30%

229 275

investisseurs privés et privés traditionnels 25-30%

229 275



## Attribution des lots sur les Plaines-du-Loup Conditions générales et spécifiques aux coopératives d'habitants

---

### Sommaire

1	Etapes de réalisation et principes régissant le découpage en lots .....	2
1.1	Etapes de réalisation .....	2
1.2	PPA 1 – Aires de constructions .....	3
1.3	Principes régissant le découpage en lots .....	4
1.4	Descriptif indicatif des droits à bâtir par aires de construction et par affectation - Etape 1 .....	4
2	Critères de recevabilité et de sélection des offres .....	5
2.1	Critères de recevabilité des offres .....	5
2.2	Critères de sélection des offres .....	6
3	Conditions des DDP .....	7

# Discussion