

# Le rôle de l'attribution des lots dans la naissance d'un quartier



Présentation à l'Association écoquartier

Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT-EPFL)

Sophie Noirjean

# Plan de la présentation

---

1. Les objectifs / limites de la présentation
2. Le contexte des Plaines-du-Loup: rappel
3. Processus de production d'un quartier
4. Processus d'attribution des lots
5. Les enjeux de la stratégie foncière
6. Pistes pour une méthode
7. Synthèse

# 1. Les objectifs / limites de la présentation

---

- Rendre compréhensible la notion d'attribution de lots
- La rapporter au cas précis des Plaines-du-Loup
- Pas de « recettes » toutes faites!
- Intentions de la Ville pas maîtrisées

## 2. Le contexte des Plaines-du-Loup: rappel

---

- Quartier durable
- Logement (6500 hab)
- Emploi (3500)
- Exigence: principe de la société à 2000 watts

### 3. Processus de production d'un quartier

---

- Procédure de planification

Concours d'urbanisme



Planification directrice (PDL)



Planification réglementaire (PPA)



Projets de construction

### 3. Processus de production d'un quartier

---

#### Planification

Concours d'urbanisme



Planification directrice



Planification réglementaire



Projets de construction

#### Participation

Elaboration du cahier des charges  
Participation au jury

Consultation publique

Enquête publique

### 3. Processus de production d'un quartier

---

- La gestion foncière: les enjeux
  - 1 propriétaire = la Ville
  - L'enjeu principal = la maîtrise du sol
  - Le moyen = mise à disposition par droit de superficie
  - Caractéristique = gestion non lucrative de l'habitat

### 3. Processus de production d'un quartier

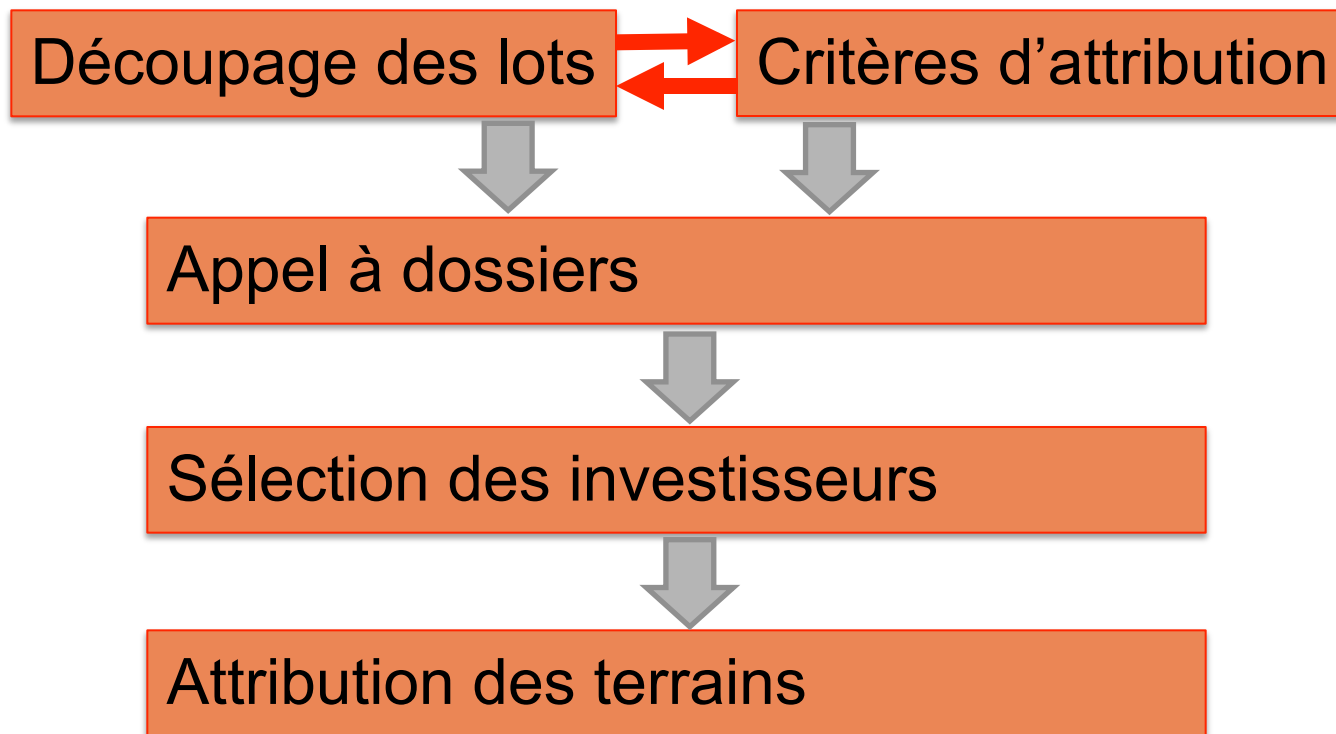
---

- La gestion foncière: les options prises
  - Réalisation: attribution à des opérateurs privés
  - Répartition: principe des trois 1/3
    - 1/3 logements subventionnés / loyers contrôlés (location)
    - 1/3 coopératives d'habitants (groupes d'auto-promotion) (propriété)
    - 1/3 « marché libre » (location et propriété)



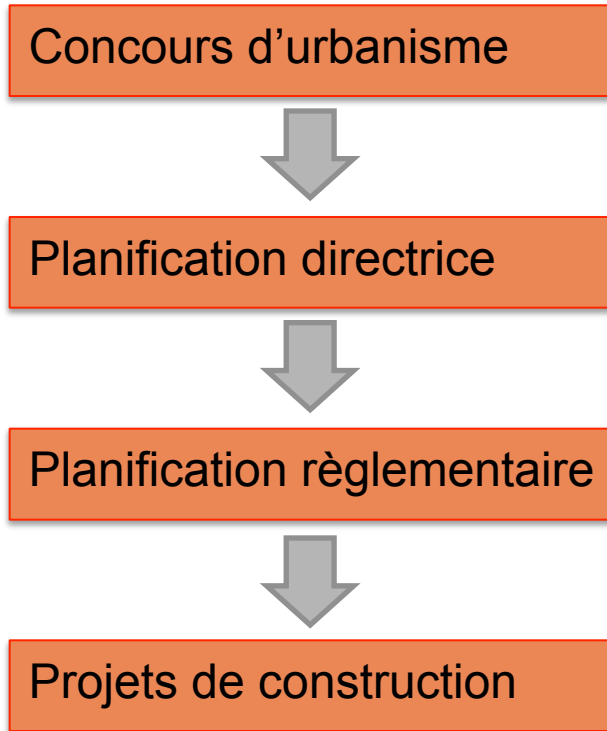
### 3. Processus de production d'un quartier

- Le processus foncier: les étapes

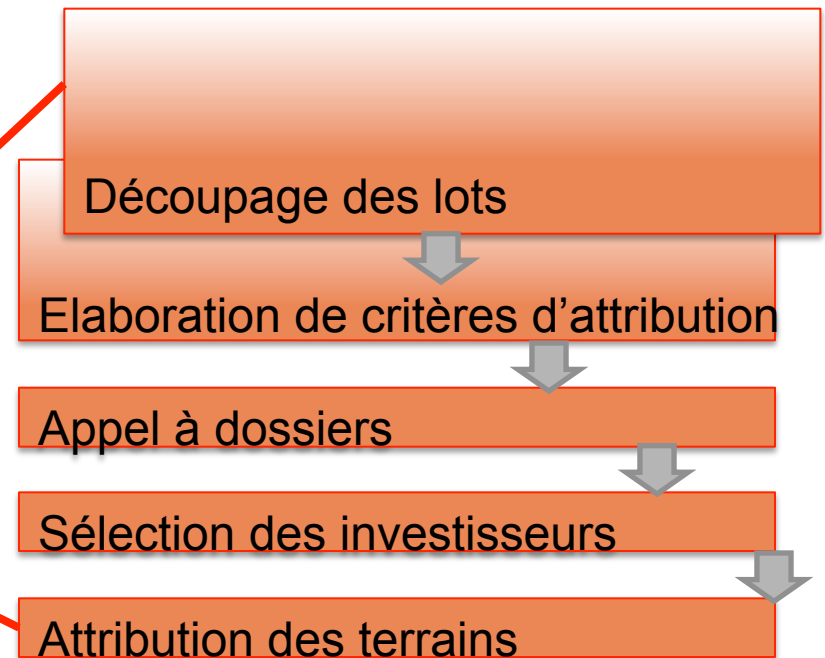


### 3. Processus de production d'un quartier

#### ■ Planification



#### ■ Gestion foncière



## 4. Processus d'attribution des lots

---

- **Le processus défini par la ville (juin 2011)**
  - Définition des profils des investisseurs et adéquation avec la taille et la variété des lots. (*base = questionnaires distribués en juin 2011*)
  - Retour d'informations aux investisseurs.
  - Répartition en lots et invitation aux investisseurs à concourir.
  - Analyse des offres reçues; demandes de compléments éventuels; auditions (Commission ad hoc).
  - Proposition à la Municipalité d'attribution des lots de la 1<sup>ère</sup> étape.
  - Décisions préalables d'attribution (sous réserve de l'accord du Conseil communal).
  - Démarrage de la planification des projets

*Source: Service du logement et des gérances, Ville Lausanne*

## 4. Processus d'attribution des lots

---

### Exemples de critères d'attribution: lotissement « simple » (1)

- Avoir son domicile depuis 5 ans au moins dans la commune
- Ne pas être propriétaire d'autres appartements ou de parcelles
- Apporter la preuve du financement
- Démarrage des travaux dans les 3 ans (droit d'emption)
- Vente autorisée après 15 ans (droit d'emption)

## 4. Processus d'attribution des lots

---

### Exemples de critères d'attribution: lotissement « simple » (2)

- Evaluation par points:
  - Années de domicile dans la commune (3 pts)
  - Années de lieu travail dans la commune (min. 5, 1 pt/an)
  - Enfants (< 18 ans = 20 pts; > 18 ans = 10 pts)
  - Grand-parents (10 pts)
  - Handicapés (20 pt)

## 4. Processus d'attribution des lots

---

### Exemples de critères d'attribution: Fribourg-en-Brisgau (1)

- Contexte
  - Ville propriétaire des terrains
  - Prix / m<sup>2</sup> fixe pour tout type d'opérateurs
  - Sud du terrain plus attractif
  - Les demandes ont porté sur parcelles en particulier

## 4. Processus d'attribution des lots

---

### Exemples de critères d'attribution: Fribourg-en-Brisgau (2)

- Critères d'entrée
  - Domiciliés à Fribourg
  - Démarrage 2 ans après l'acquisition
- Critères portant sur les intentions
  - Enfants dans le ménage
  - Retraités dans le ménage
  - Maisons « passives »
  - Traitement des eaux écologique
  - Renoncement à la voiture

## 4. Processus d'attribution des lots

---

### Exemples de critères d'attribution: Fribourg-en-Brisgau (3)

- Résultats:
  - Les groupes d'auto-promoteurs ont joué le jeu et reçu les « meilleures parcelles »
  - La physionomie du quartier en est le reflet: des constructions plus audacieuses dans le sud du quartier
  - Le principe de mixité sociale n'a pas été garanti



## 4. Processus d'attribution des lots

---

### Exemples de critères d'attribution: Fribourg-en-Brisgau (4)

- Autre facteur déterminant, le découpage et la taille des lots: max. 40 logements / opérateur
- Diversité socio-économique, culturelle, architecturale

## 4. Processus d'attribution des lots

### Exemples de critères d'attribution: Fribourg-en-Brisgau (5)



## 5. Les enjeux

- Les enjeux en termes de participation citoyenne

Découpage et  
taille des lots

Les critères: identifient les  
investisseurs  
apportant une « plus-value  
au quartier »

- Composition de la commission d'évaluation?
- Définition des règles du jeu?

## 5. Les enjeux

---

- La composition du quartier: le profil des futurs habitants / activités **qui?**
- Les parcelles, taille et découpage **où?**
- La poursuite des objectifs de durabilité **comment?**
- La gestion collective de l'espace / du parc immobilier **dans la durée?**

## 5. Les enjeux

---

### ■ Qui?

- Les groupements qui vont recevoir le droit de superficie pour la construction des immeubles
  - Groupes d'auto-promotion (petites coopératives d'habitants)
  - Coopératives « classiques » d'habitations
  - Promoteurs

A combiner avec les demandes en surfaces d'activités

## 6. Les enjeux

---

### ■ Où?

La méthode de découpage du quartier en parcelles (lots) ainsi que la taille des parcelles aura une influence sur la physionomie du quartier

➔ Une taille de lots modeste encourage les « petites opérations » à caractère non lucratif

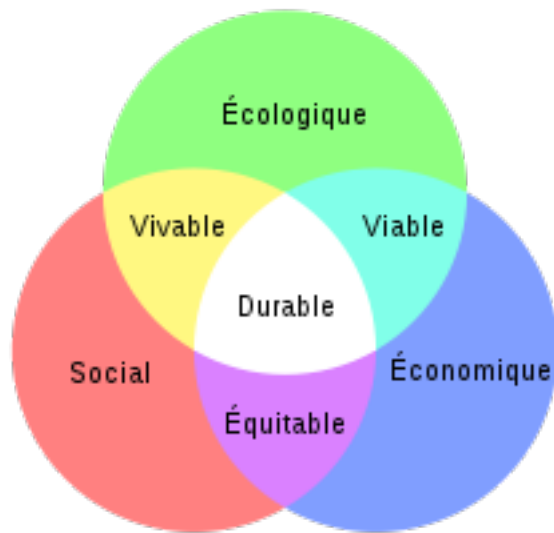
## 6. Pistes pour une méthode

---

- **Comment?**
- S'appuyer sur les **objectifs** explicites du quartier
- Indications sur la **gestion future** du parc immobilier (pérennité des profils)
- ➔ Comment les investisseurs entendent-ils s'y prendre pour répondre à ces objectifs?

## 6. Pistes pour une méthode

- Les objectifs: les aspects du développement durable



- Les critères servent à démontrer que les objectifs sont respectés!
- Source: Wikipedia



## 6. Pistes pour une méthode

---

- Les objectifs: l'aspect « économique » du développement durable
  - Conditions financières (parts fonds propres, etc.)
  - Types d'activités prévues aux rez: adéquation avec la demande du marché

## 6. Pistes pour une méthode

---

- Les objectifs: l'aspect écologique du développement durable

Les critères les plus déterminants seront fixés par la planification, néanmoins:

Comment le futur acquéreur entend intégrer les demandes en termes de qualité écologique?

(performance énergétique des immeubles, espaces publics, mobilité, biodiversité, eaux usées, déchets, ...)

## 6. Pistes pour une méthode

---

- Les objectifs: l'aspect social du développement durable
  1. Capacité d'accueil: un morceau de ville dense (Nb m2 habitable max par personne?)
  2. Mixité fonctionnelle  
« ratio » logement-emploi garanti?
  3. Mixité sociale: diversité sociale, générationnelle, culturelle
  4. Quelle « contribution » en termes de qualité du cadre de vie et de convivialité?

## 6. Pistes pour une méthode

---

- **Dans la durée?**

- Comment les acquéreurs démontrent la pérennité de leurs intentions?

- ➔ Pour les futurs propriétaires: charte

- ➔ Pour les futurs locataires, baux écologiques, p.ex.

- ➔ Démonstration de leur volonté de gérer ce qui peut l'être de manière commune (par exemple espaces publics)

## 7. Synthèse

---

- Réflexions au niveau du découpage et de la taille des lots
- Décliner les objectifs du projet (durabilité) et les décliner en critères
- Pondérer les critères
- Passage d'une gestion commune « traditionnelle » à « participative »

---

# Merci de votre attention!

[sophie.noirjean@epfl.ch](mailto:sophie.noirjean@epfl.ch)

<http://ceat.epfl.ch>