

Aux Plaines-du-Loup, l'urbanisme négocié à la lausannoise

Tous les concours du premier plan partiel d'affectation ont désormais leur lauréat. La juxtaposition des rendus, comme les pièces assemblées d'un puzzle, esquisse les contours encore flous de ce nouveau quartier, issu d'un processus de production inédit, conçu par la Ville de Lausanne pour garantir des principes de diversité, de mixité et de durabilité.

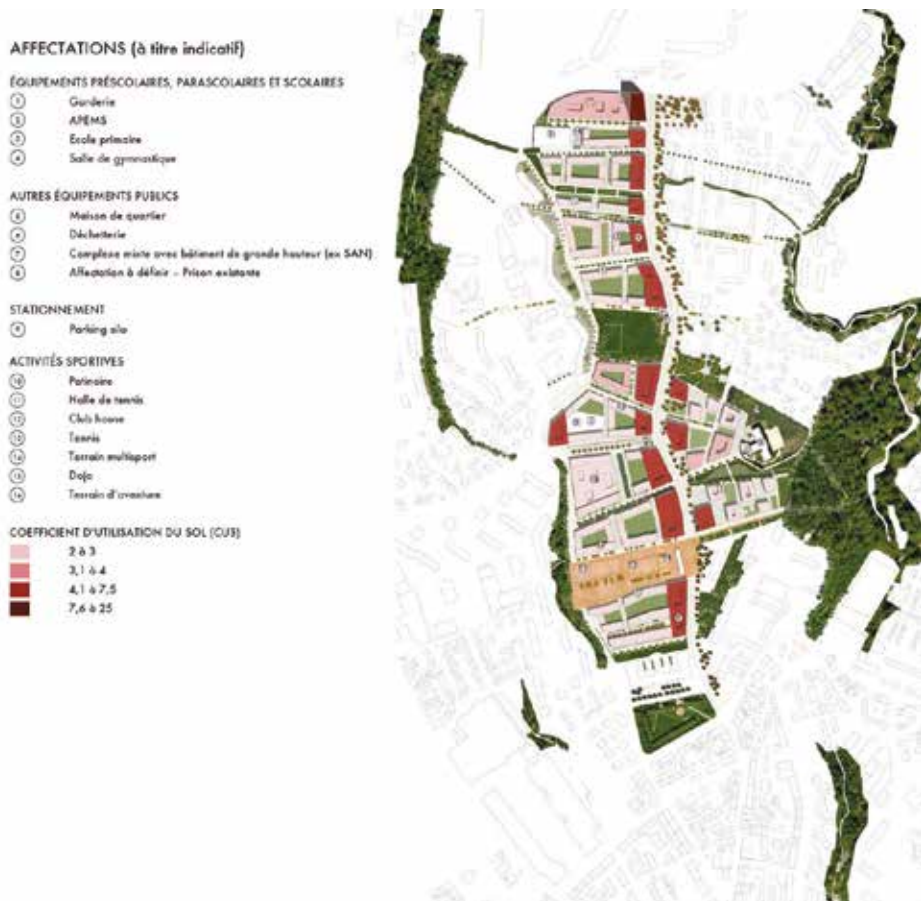
Stéphanie Sonnette

Retour en arrière sur un processus engagé il y a presque dix ans. Sur les 38,5 hectares du secteur des Plaines-du-Loup, dont elle est propriétaire à 95 %, la Ville de Lausanne souhaite créer un écoquartier mixte et durable de 8000 habitants et 2500 emplois. À partir d'une page presque blanche (le projet s'installe sur des terrains de sport), il s'agit d'inventer un nouveau morceau de ville en définissant des ambiances urbaines, une densité, des centralités, des manières de se déplacer...

À l'issue d'un premier concours d'urbanisme lancé en 2010, le bureau Tribu architecture est retenu pour élaborer un plan directeur localisé (PDL) sur le secteur, adopté par le Conseil communal en 2014. Ce document propose une vision d'ensemble et de grandes orientations en matière de bâti, de mobilité, d'espaces publics, de paysage, d'environnement, d'énergie ou de gestion des déchets. Il met en forme

les principes de mixités sociale et fonctionnelle, de densité, d'écologie voulus par la Ville à travers une composition en îlots avec alignement des bâtiments contigus sur rue, «parfaitement anti-lausannoise, s'amuse Laurent Guidetti de Tribu, dans une ville qui a longtemps été habituée à faire des plots». 550 000 m² de surfaces de plancher sont programmées.

-
- 1 Sur les thèmes de l'économie, du logement, de la mobilité, de l'école-enfance, de la métrasanté.
 - 2 Politique des quatre quarts / diversité des investisseurs:
25% société et fondation de la Ville (SILL et FLCL)
25% sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP)
25% coopératives d'habitants
25% acteurs institutionnels et privés traditionnels
Politique des trois tiers / diversité des types de logements:
30% logements subventionnés
40% logements à loyers régulés
30% logements du marché libre ou PPE



- 1 Mai 2014: le Plan directeur localisé (PDL) est adopté. Y figure le plan schématique des affectations élaboré par Tribu, qui traduit une vision d'ensemble du quartier dans son environnement, en termes de programmation, de densité, de rapport bâti/espaces publics. (© Tribu architecture)
- 2 Les Plaines-du-Loup dans l'agglomération lausannoise (© Ville de Lausanne)

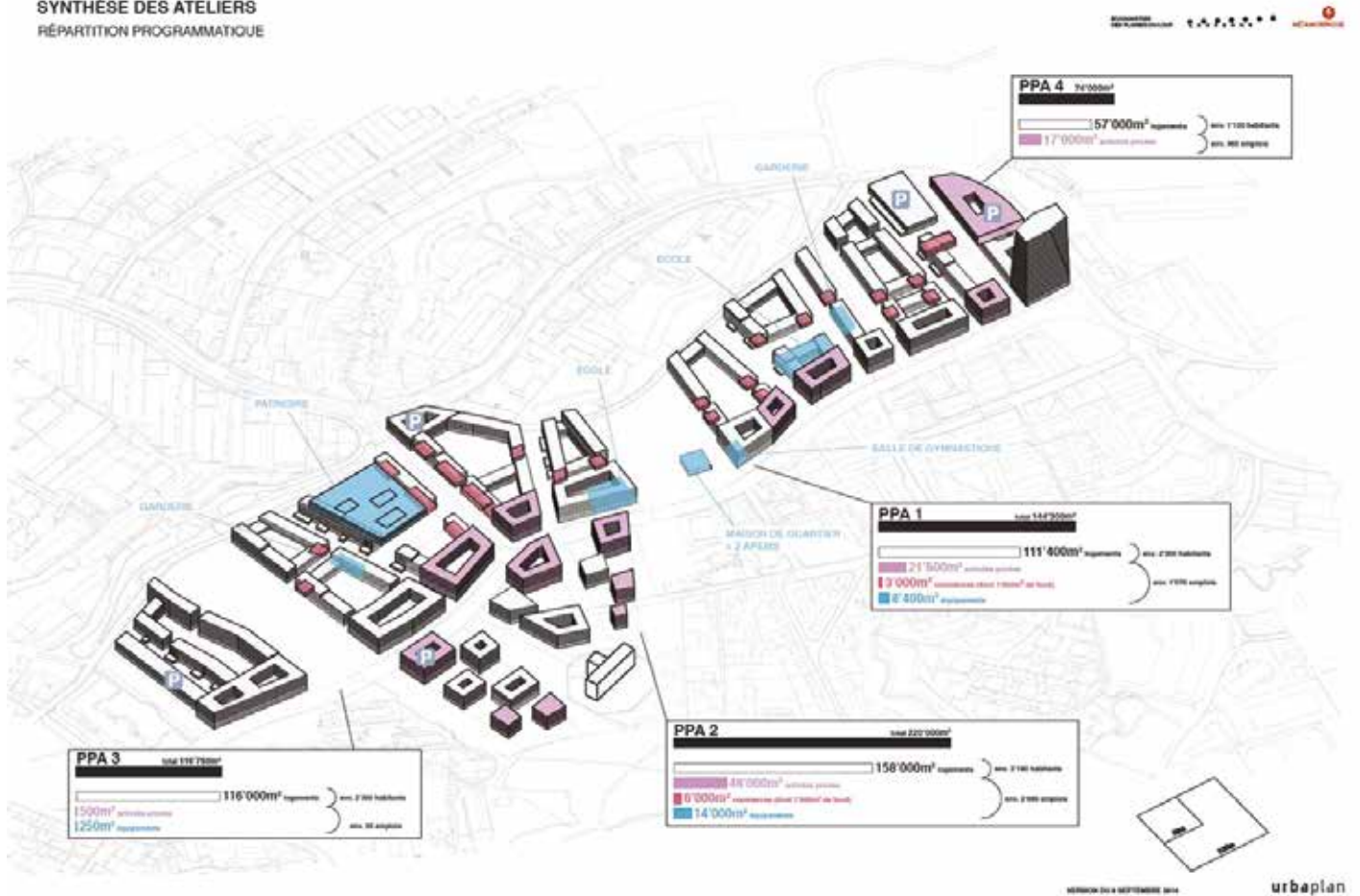
En 2013, le bureau Urbaplan est chargé d'approfondir les orientations du PDL, d'établir l'ensemble des Plans partiels d'affectation (PPA) ainsi qu'un cahier de prescriptions urbanistiques. À l'issue d'une démarche d'ateliers professionnels participatifs¹, quatre PPA sont définis. Ils précisent le périmètre d'implantation des équipements publics, la densité, les surfaces commerciales, les gabarits et droits à bâtir. Pour chaque PPA, une répartition programmatique est établie selon un double principe de diversité des investisseurs («politique des quatre quarts») et de diversité des types de logements («politique des trois tiers»)² pour garantir les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale et «éviter l'écueil de l'écoquartier réservé aux catégories sociales supérieures» précise Ulrick Liman, chef du bureau de développement et projet Métamorphose à la Ville de Lausanne.

Les investisseurs entrent dans la danse

En octobre 2015, la Ville lance un appel d'offres à investisseurs sur le premier PPA, une procédure inédite qui va servir de test pour la suite du processus. Il s'agit de sélectionner des opérateurs (sociétés d'utilité publique, coopératives d'habitants, privés, société et fondation de la Ville), à qui la Municipalité octroiera des droits distincts et permanents de superficie.

À ce stade, le PPA1 n'est pas encore découpé en lots précisément localisés, simplement en pièces urbaines. «Les offres restent assez théoriques, les investisseurs postulent sur un volume, explique Liman. Ils se positionnent sur une taille et un nombre de lots, une localisation préférentielle sur l'une des cinq pièces urbaines qui composent le PPA, une programmation et un nombre de places de parc souhaitées pour chaque lot. Nous avons beaucoup discuté sur la pertinence d'un allotissement préalable.

SYNTHÈSE DES ATELIERS RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE



- 3 Septembre 2014 : à l'issue des ateliers thématiques professionnels organisés par Urbaplan, les programmes sont affinés et répartis dans quatre plans partiels d'affectation selon un double principe de diversité des investisseurs et des types de logements. (© Urbaplan)

Ne pas allotir était un pari, pour nous comme pour les opérateurs. Finalement, cette solution nous permet de rester flexibles pour accueillir n'importe quel type de programme. Mais peut-être ferons-nous différemment pour le PPA2.»

Dans un souci d'équité, la mise en concurrence s'effectue en silos, par type d'investisseurs (privés entre eux, coopératives d'habitants entre elles). Les offres sont retenues sur des critères de qualité et de programme et, en plus, pour les affectations en marché libre, PPE et activités privées, sur le prix du foncier. Seules les sociétés et fondations de la Ville ne sont pas mises en concurrence : les droits de superficie leur sont octroyés de gré à gré. Le prix du foncier est fixé par la Ville pour les logements d'utilité publique subventionnés.

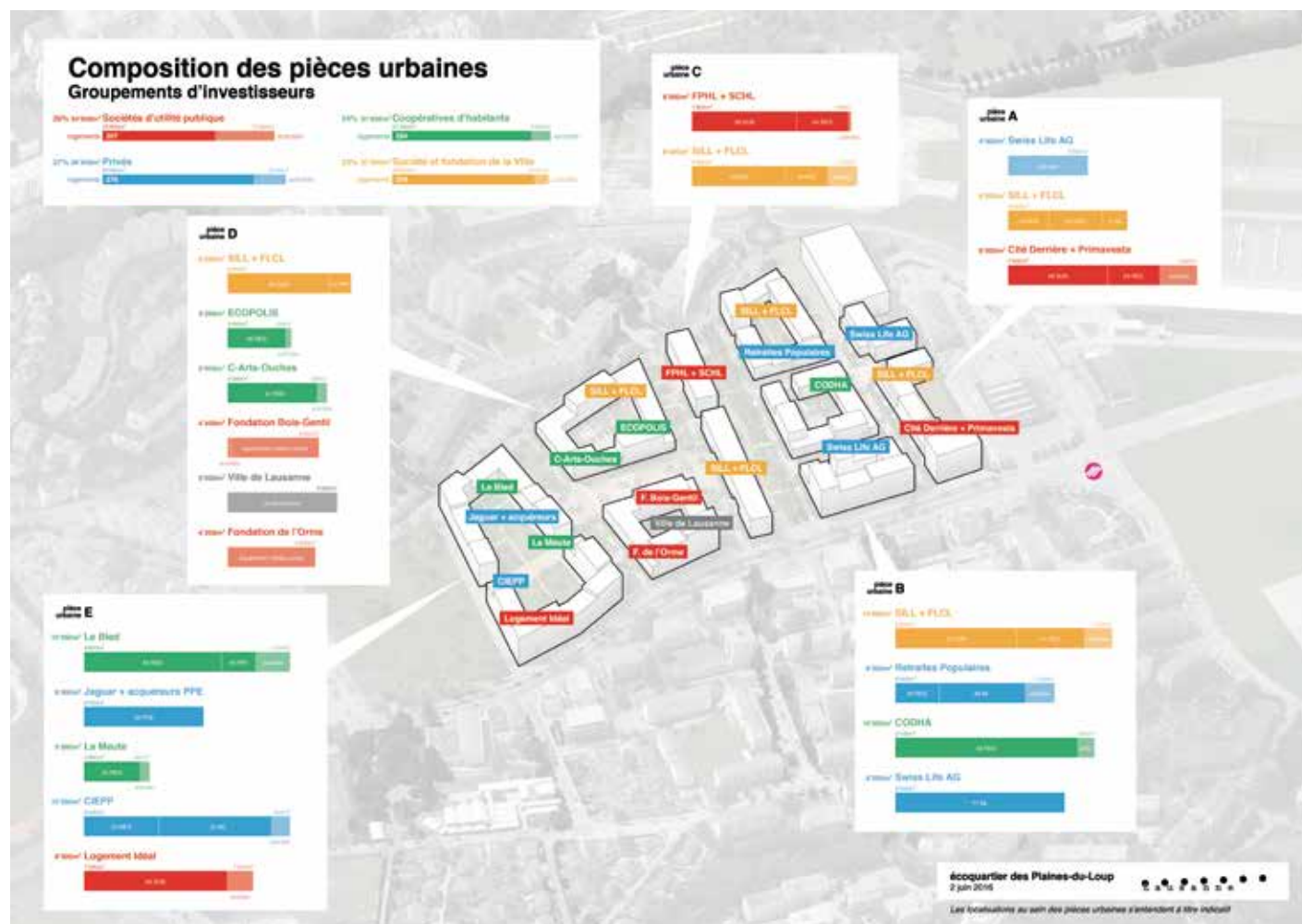
Plusieurs conditions sont par ailleurs posées aux candidats : l'interdiction de se constituer en pool d'investisseurs, l'obligation de créer à l'issue de l'appel d'offre une société simple³ à l'échelle de chaque pièce urbaine et un maximum de 120 logements par investisseur, «pour éviter les grands ensembles uniformisés» précise Liman.

Mariages arrangés

La Municipalité reçoit 50 offres. En juin 2016, elle retient 18 investisseurs avant d'opérer entre eux des «mariages forcés», par pièce urbaine, pour «composer la mixité sociale et programmatique» en veillant au respect des règles des quatre quarts et des trois tiers. Aux termes d'un travail d'assemblage complexe pour trouver un bon équilibre et satisfaire toutes les demandes, la Ville revient vers les investisseurs avec de nouvelles propositions : des offres doivent être affinées, des opérateurs, comme La Meute (voir entretien p. 14), sont repêchés pour mieux équilibrer certaines pièces urbaines, des m² d'activités transitent d'un investisseur à l'autre. «Finalement, cette phase de négociation s'est révélée assez facile : la

3 La société simple est une société de personnes au sein de laquelle les investisseurs définissent par contrat leurs modalités d'association pour réaliser leur pièce urbaine.

4 Dans les contrats des sociétés simples figure un article destiné à éviter les points de blocage, qui prévoit que le découpage et la localisation précise des lots doivent être acceptés à l'unanimité des investisseurs. Dans le cas contraire, c'est la Municipalité qui tranche.



- 4 Juin 2016 : à l'issue de l'appel d'offres à investisseurs lancé en 2015 pour le premier plan partiel d'affectation (PPA1), les investisseurs sont « mariés » par la Ville au sein de chaque pièce urbaine et la programmation est précisée. À ce stade, les lots ne sont pas encore localisés. (© Ville de Lausanne)

Ville tient le couteau par le manche et les investisseurs sont demandeurs» explique Liman.

Ainsi mariés, les investisseurs se constituent en sociétés simples entre l'été et la fin de l'année 2016. Ces structures doivent à la fois permettre d'organiser les procédures de sélection des maîtres d'œuvre, d'encadrer la réalisation des pièces urbaines, voire de les gérer quand le quartier aura pris vie.

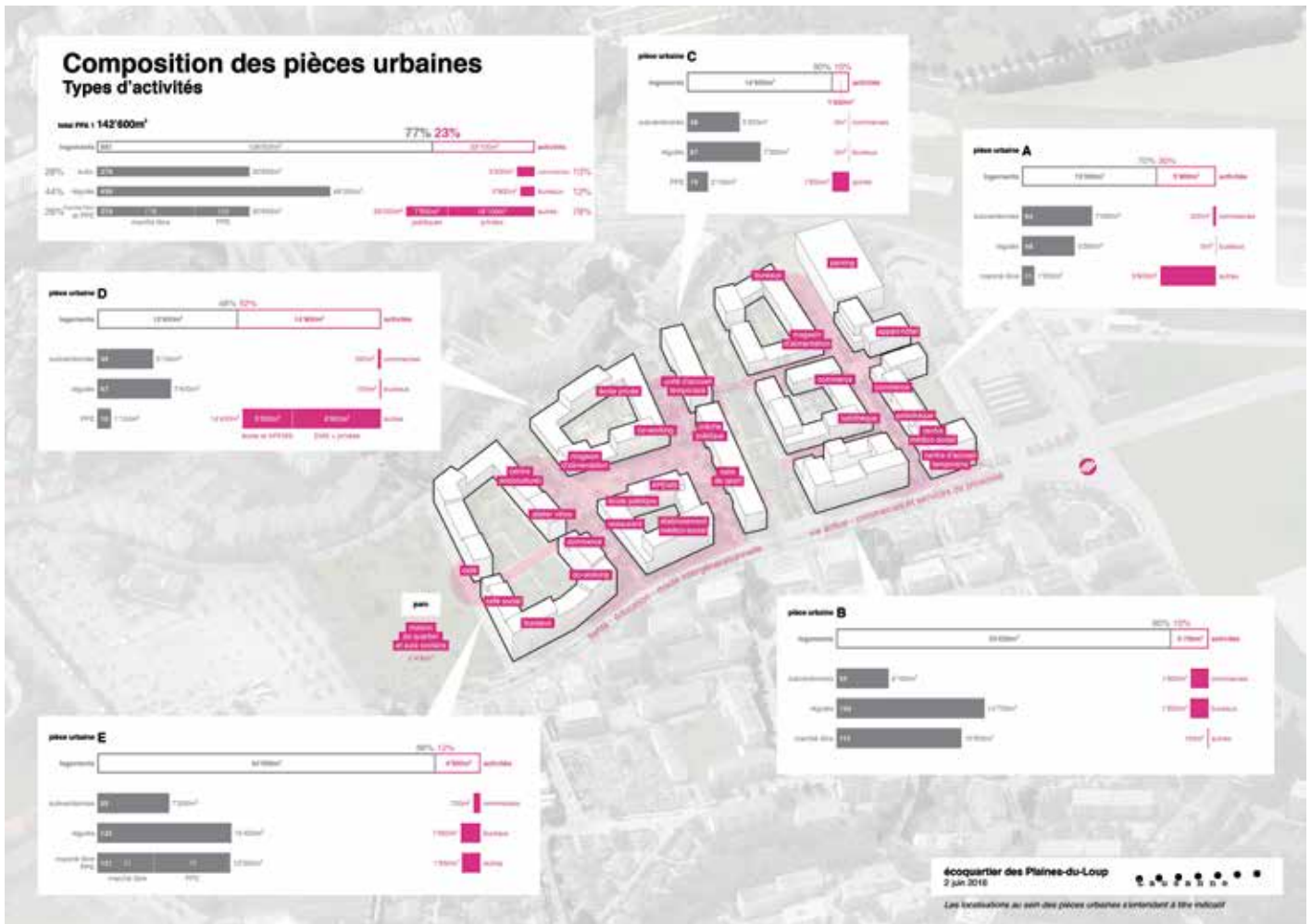
Le choix des procédures

L'appel d'offres à investisseurs imposait d'organiser un concours SIA 142 ouvert à l'échelle de chaque société simple. «Nous avons finalement ouvert la possibilité d'avoir recours à d'autres procédures, précise Liman, car à cette échelle, sur la base de lots non localisés et d'un principe d'unanimité des investisseurs⁴, nous courions le risque de ne pas avoir d'accord à l'issue de la procédure de concours. Nous avons donc majoritairement travaillé en deux temps: une première phase pour régler la problématique de l'allotissement, puis une seconde pour le concept architectural, les typologies et la qualité globale de chaque lot».

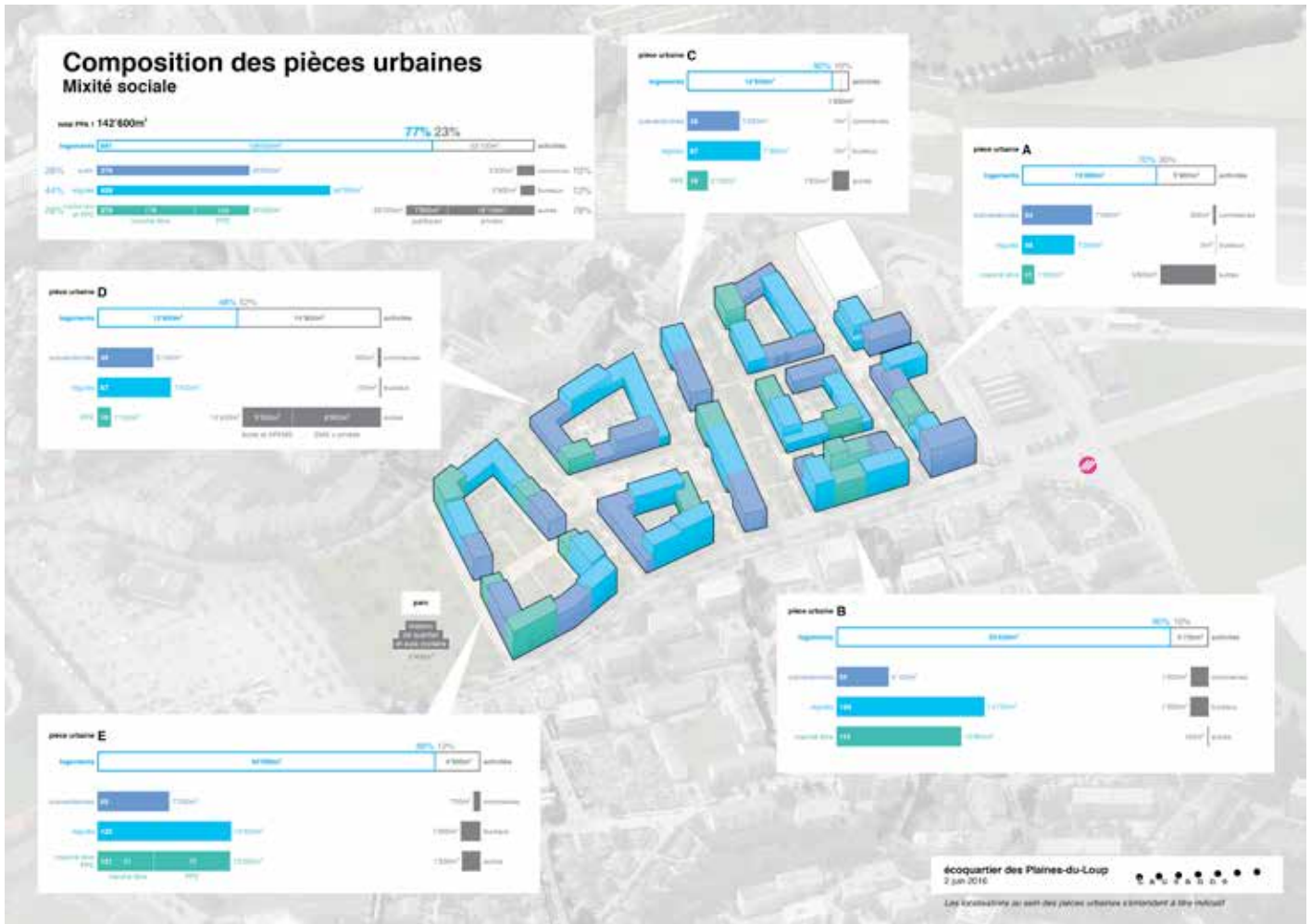
À ce stade du processus, il s'agit en effet de rentrer dans le dur de la définition précise des lots et de leur localisation au sein de chaque pièce urbaine. Le positionnement des activités, l'orientation des appartements, l'ajustement des typologies, l'aménagement des cœurs d'îlots et jusqu'à la définition des limites foncières, tout doit encore faire l'objet de discussions entre les investisseurs pour parvenir à un consensus qui permettra de lancer des concours d'architecture.

C'est le rôle du «concept d'ensemble» de mettre tout le monde d'accord. À l'issue des MEP ou des concours SIA à deux degrés, les lauréats ont donc élaboré ce document pour chacune des cinq pièces urbaines. Sans valeur légale, il joue pourtant un rôle essentiel, comme le précise Liman, celui de «liant entre les différents projets d'architecture, qui va permettre de renseigner et d'évaluer les demandes de permis de chacun des lots. Le concept d'ensemble veille à ce que la clé de répartition soit satisfaite et que les éléments fédérateurs à l'échelle de la pièce soient assurés.»

Les premiers MEP de la pièce urbaine E ont mis au jour la faible attractivité de ce mandat limité à la



5



6

définition du concept d'ensemble. Pour les pièces urbaines suivantes, la Ville et les sociétés simples vont désormais confier à la fois le concept et la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs lots aux lauréats des MEP ou des concours SIA 142.

Diversité architecturale ?

Une fois le concept d'ensemble établi et validé par la Ville et les investisseurs, les architectes peuvent travailler sur leurs lots respectifs. Au total, 12 bureaux d'architecture se partagent les 21 lots répartis dans les cinq pièces urbaines. Seule la pièce urbaine C – la plus petite et la seule dont tous les investisseurs sont publics (SCHL, FPHL, FLCL) – a fait l'objet d'un concours ouvert à un degré (30 projets reçus, Nicolas de Courten lauréat pour le concept d'ensemble et la réalisation des lots). Pour les quatre autres pièces urbaines, les sociétés simples ont eu recours à des procédures sélectives. Alors même que les concours ouverts étaient une des conditions figurant au départ dans les sociétés simples, on peut se demander pourquoi la Ville, pour une opération municipale de cette ambition et de cette envergure, n'a pas pesé plus fortement auprès des sociétés simples pour qu'elles se lancent dans une telle procédure, certes exigeante, mais qui peut permettre d'atteindre des résultats innovants, d'œuvrer en faveur d'un renouvellement et d'atteindre peut-être la diversité architecturale espérée.

À quoi ressembleront demain les Plaines-du-Loup? Au-delà de la diversité sociale et fonctionnelle recherchée, les procédures mises en œuvre, qui ont permis de retenir 12 bureaux d'architectes différents, traduisent la volonté municipale de construire un quartier aux formes architecturales variées, dans un cadre urbain par ailleurs bien défini. Comme tout projet urbain planifié et construit d'un seul tenant, celui des Plaines-du-Loup tente de résoudre la délicate équation entre cohérence et maîtrise du projet d'ensemble, et singularité des objets assemblés entre eux comme par le hasard du temps, à l'image de la ville constituée.

Un processus qui fera école ?

Le fait que la Ville soit propriétaire de la quasi intégralité des terrains des Plaines-du-Loup lui confère une position particulièrement favorable pour mener à bien un projet de cette ampleur, poser ses ambitions et ses conditions concernant la mixité et la durabilité, concevoir et gérer un système de mobilités et un réseau de chaleur, ainsi qu'un réseau d'espaces publics à l'échelle de l'ensemble du quartier.

La Ville a procédé par étapes, en cascade. D'abord avec un PDL, puis des PPA, un appel d'offre à investisseurs, des concepts d'ensemble et enfin des concours d'architecture. Lorsque les investisseurs sont entrés en lice, elle a cadré leurs volumes constructibles avant de les laisser négocier entre eux au sein des sociétés simples. En mettant des acteurs qui n'auraient jamais travaillé ensemble dans des situations d'association forcée, de contiguïté de lots, et en faisant le pari du non allotissement, elle les a contraints au dialogue et à la négociation, en bonne intelligence.

Tout ce dispositif peut sembler complexe et long, avec une forte dose d'expérimentation et d'incertitudes dont les investisseurs du premier PPA, et leurs futurs locataires, feront peut-être les frais. Il faut parier que la Ville saura tirer les enseignements de cette première phase et réajuster ses méthodes à mesure de l'avancement du projet pour stabiliser un processus original qui pourrait faire modèle dans le Canton et au-delà. À suivre donc.

5, 6 Juin 2016: les activités publiques et privées, ainsi que les différents types de logements sont répartis au sein de chaque pièce urbaine pour assurer la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du PPA1.
(© Ville de Lausanne)

Pour votre publicité commerciale dans

TRACÉS

urbanic
Régie publicitaire

Chemin de Sous-Mont 21 - 1008 Prilly
info@urbanic.ch - Tél. 079 278 05 94

d'silence acoustique sa



Ch. l.-de Montolieu 161 - 1010 Lausanne
Tél. 021 601 44 59

acoustique des salles, acoustique du bâtiment,
vibrations, mesurages, expertise, suivi d'exécution

PPA1: un laboratoire

18 investisseurs
21 lots
12 bureaux d'architecture

140 200 m²

79%

Logements

21%

Activités publiques et privées

LES INFRASTRUCTURES COMMUNES



Parking mutualisé

700

Places voitures

30

Autopartage

100

Places deux-roues motorisées



Espaces publics à l'échelle du quartier

18 ha

L'Atelier du Paysage – Jean-Yves Le Baron (avant-projet)
 Paysagegestion (pré-aménagement du parc)



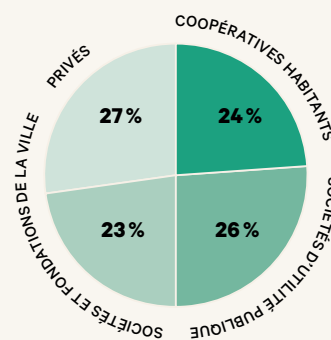
Réseau de chaleur à l'échelle du quartier

800 m

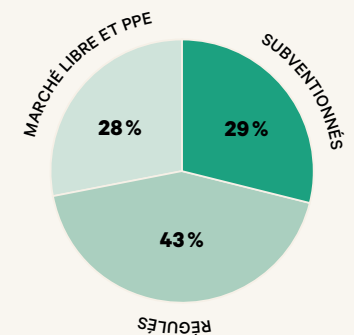
Profondeur du système de géothermie

DES OBJECTIFS DE MIXITÉS FONCTIONNELLE ET SOCIALE GARANTIS PAR UN DOUBLE PRINCIPE DE DIVERSITÉ:

• des investisseurs (politique des quatre quarts)



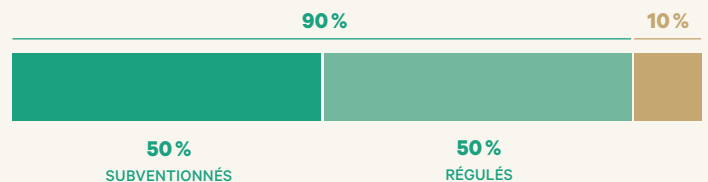
• des types de logements (politique des trois tiers)



PIÈCE URBAINE

16 300 m² sdp

C



Investisseurs

Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)
 Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL)
 Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Procédure

Concours SIA 142 ouvert

Lauréats

- CONCEPT D'ENSEMBLE ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
 Nicolas de Courten architectes et Aurélie Barral, architecte paysagiste
- LOTS

C1 SCHL :	Nicolas de Courten
C2 FPHL :	Nicolas de Courten
C3 FLCL :	Nicolas de Courten

PIÈCE URBAINE19 500 m² sdp**A**

dont:

- Centre d'accueil temporaire
- Polyclinique médicale universitaire (PMU)
- Centre médico-social (CMS)

Investisseurs

Coopérative Cité Derrière:	9500 m ²
Swiss Life:	4000 m ²
SILL:	6000 m ²

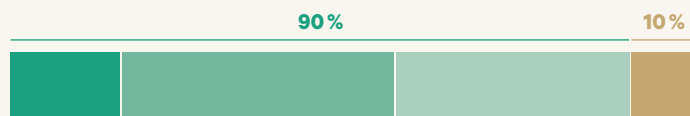
Procédure

Concours SIA 142 sélectif en deux degrés

Lauréats

- **CONCEPT D'ENSEMBLE ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**
Bunq architectes et Jean-Jacques Borgeaud architecte-paysagiste
- **LOTS**

A1 Cité Derrière:	Bunq
A2 Swiss Life:	Bunq
A3 SILL:	Bunq

PIÈCE URBAINE37 400 m² sdp**B****Investisseurs**

Retraites Populaires:	8000 m ²
Swiss Life:	8500 m ²
CODHA:	10 000 m ²
SILL:	10 900 m ²

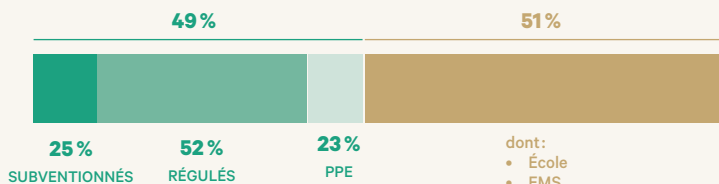
Procédure

MEP SIA 143 sélectif en deux degrés

Lauréats

- **CONCEPT D'ENSEMBLE ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**
Pont 12 architectes et Oxalis architectes paysagistes
- **LOTS**

B1 Retraites populaires:	meier + associés
B2 Swiss Life:	Pont 12
B3 CODHA:	meier + associés
B4 SILL:	meier + associés

PIÈCE URBAINE28 500 m² sdp**D**

dont:

- École
- EMS

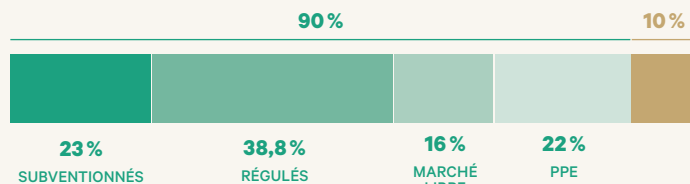
Investisseurs

Fondation Bois-Gentil:	4380 m ²
Fondation de l'Orme:	4200 m ²
C-Arts-Ouches:	5000 m ²
Ecopolis:	3200 m ²
SILL:	6720 m ²
Ville de Lausanne:	5000 m ²

ProcédureMEP SIA 143 sélectif
Concours SIA 142 pour le lot D5**Lauréats**

- **CONCEPT D'ENSEMBLE ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**
Aeby Perneger & Associés et le bureau de paysage Hüslér & Associés
- **LOTS**

D1 Fondation Bois-Gentil:	Aeby Perneger & Associés
D2 Fondation de l'Orme:	Aeby Perneger & Associés
D3 C-Arts-Ouches:	O. RoCHAT (mandat hors concours)
D4 Ecopolis:	Atba (mandat hors concours)
D5 SILL:	en attente (concours SIA 142)
D6 Ville de Lausanne:	Aeby Perneger & Associés

PIÈCE URBAINE38 500 m² sdp**E****Investisseurs**

Société coopérative Logement Idéal:	8500 m ²
Jaguar RealEstate:	6000 m ²
Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP):	10 350 m ²
Coopérative sociale d'habitants Le Bled:	10 350 m ²
Coopérative d'habitation La Meute:	3300 m ²

ProcédureMEP sélectif en 2 degrés
Concours SIA 142 sélectif par lot (hors lots des coopératives d'habitants)**Lauréats**

- **CONCEPT D'ENSEMBLE ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**
Aeby Perneger & Associés et le bureau de paysage Hüslér & Associés
- **LOTS**

E1 Logement Idéal:	cbmM Architectes
E2 Jaguar RealEstate + acquéreurs PPE:	L-architectes
E3 CIEPP:	LRs Architectes
E4 Le Bled:	Tribu architectes (mandat hors concours)
E5 La Meute:	Lx1 architecture (mandat hors concours)