

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	95 (2023)
Heft:	1
Artikel:	Les Plaines-du-Loup : quels critères pour les superficiaires?
Autor:	Schuesselé, Charlotte
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-1049654

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LES PLAINES-DU-LOUP: QUELS CRITÈRES POUR LES SUPERFICIAIRES?

Dans le processus d'élaboration d'un quartier, la mutation des territoires fait l'objet de négociations complexes, intégrant une multitude d'acteurs: instances publiques et privées, investisseurs et constructeurs. Le projet des Plaines-du-Loup à Lausanne est riche en enseignements à cet égard.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Comment la ville/l'instance publique territoriale s'organise-t-elle autour du déploiement d'une nouvelle partie d'elle-même? Devant des transitions d'une telle ampleur, où place-t-elle son ambition et quels sont les objectifs majeurs auxquels elle se fait un point d'honneur à ne pas déroger? Les modalités d'attribution des droits de superficie sont par exemple déterminantes pour la suite de sa réalisation et surtout pour sa qualité de vie future. Afin de mieux comprendre les mécanismes inhérents à ce type de programme, la revue «Habitation» s'est tournée vers le projet des Plaines-du-Loup, dont la ville de Lausanne vient de désigner le lauréat du concours du projet d'aménagement des espaces publics pour la deuxième étape de sa transformation.

La genèse d'un écoquartier

De 2002 à 2005, la démarche participative Quartier 21 abouti au préavis 3000 logements qui s'inscrit dans l'Agenda 21 de la ville. En 2006, le postulat Pour un quartier écologique déposé par Giampiero Trezzini (les Vert-e-s lausannois-es), est favorablement accueilli par la Municipalité. Déclencheur des réflexions autour des objectifs pour un quartier écologique, ce manifeste a notamment vu naître deux ans plus tard l'Association Ecoquartier (AE) qui s'est imposée comme interlocuteur crédible en matière de réalisation et de participation citoyenne.

Dans le cadre du projet Métamorphose, la Municipalité intègre les critères du développement durable, et concrétise pour la première fois le concept de Société 2000 watts, ainsi que SméO, labélisation pour les quartiers durables. De plus, une démarche participative est intégrée de manière précoce afin d'impliquer fortement la population à la construction de cette nouvelle partie de la ville.

Une planification évolutive

Les Plaines-du-Loup offrent une surface de 30 hectares dont la ville est propriétaire à 90%. Après que ce périmètre soit reclasé en zone «mixte», la Municipalité organise un concours d'urbanisme sur tout le périmètre, au jury duquel l'Association Ecoquartier (AE) est invitée à prendre part. Ce concours est remporté par le projet Zip du bureau lausannois Tribu architecture; il est ensuite consolidé en un plan directeur localisé (PDL). Ce masterplan prévoit 539 295 m² de surface brute de plancher avec un coefficient d'utilisation du sol de 1,58.

Consciente du temps incompressible pour la réalisation du projet, la Municipalité souhaite y offrir suffisamment de souplesse pour permettre d'y intégrer les évolutions techniques et sociales qui interviendront immanquablement dans l'intervalle. Les quatre principaux objectifs de la municipalité sont une bonne gestion du sol, une vraie mixité fonctionnelle et sociale, la création d'un quartier fédérateur reliant le tissu existant, ainsi qu'un projet environnemental et énergétique exemplaire. Dès lors, l'AE fonde la Plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers (PECHE) avec la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA). En 2012, elle publie une brochure intitulée «CONSTRUISSONS ENSEMBLE» où sont présentées des recommandations sur les processus d'attribution, ainsi que des propositions de critères pour sélectionner les projets immobiliers. Le PDL définit une clé de répartition par types de logement et par type d'opérateur. De plus, il identifie un développement en étapes qui donneront lieu à quatre plans d'affectations (PA 1-4).

Chaque secteur du premier plan d'affectation (PA 1) dispose d'un certain nombre de droits à bâtir représentant 230 logements en moyenne, divisé en 3 à 6 lots. Chaque lot est destiné à être attribué au moyen d'un appel d'offre «investisseurs». Adopté en 2016 par le conseil communal, le PA 1 offre 142 000 m² de surface de plancher déterminante et se découpe en cinq tranches appelées «pièces urbaines» nommées de A à E. Il offre une particularité intéressante en prévoyant une certaine adaptabilité de la forme urbaine en fonction des programmes.

Critères d'attribution

Quels sont les critères d'attribution appliqués par la commune? «Nous valorisons l'expérience, la qualité des logements et le respect des objectifs de durabilité. Pour les coopératives d'habitants, nous sommes attentifs au fait qu'elle soit bien entourée, soit par un architecte, soit par un assistant maître d'ouvrage.» précise M. Guillaume Dekkil, responsable du bureau de développement et projet Métamorphose (BDM). «Nous faisons la différence entre les sociétés d'utilité publique, qui sont des entités professionnelles, et les coopératives d'habitants, qui sont des entités formées spontanément autour d'un projet d'habitation.» précise M^{me} Joëlle Rast, ingénierie, adjointe au responsable du BDM.

«Pour l'attribution des droits de superficie, l'objectif de mixité fonctionnelle, sociale et d'investisseurs se traduit par la règle trois tiers et des quatre quarts, explique M. Dekkil, cela correspond aux objectifs politiques de la Municipalité.»



Projet lauréat du concours pour l'aménagement paysager du secteur 2. DR/Filippo Bolognese

- La règle des «trois tiers» signifie que les logements sont répartis en trois catégories:

- 30% de logements à loyer modéré
- 40% à loyer à loyer abordable
- 30% de logements en marché libre ou PPE

- La règle des «quatre quarts» attribue les droits de superficie de chaque pièce urbaine selon une clef de répartition entre quatre types d'investisseurs, à raison d'environ 25% chacun:

- Société et fondation propriétés de la ville: FLCL et SILL
- Sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP)
- Les sociétés coopératives d'habitants
- Les entités privées

Suite à l'appel d'offres, les droits de superficie du PA 1 sont attribués à 5 coopératives d'habitants, six sociétés d'«utilité publique», quatre investisseurs privés et deux sociétés propriété de la ville. Chaque groupe d'investisseurs est constitué de manière hétérogène à dessein. Suite à leur constitution en société simple, chaque pool participe à l'élaboration du projet de sa pièce urbaine et s'entend sur un certain nombre de

décisions en commun, par exemple, les modalités d'organisation du concours d'architecture, le choix du projet lauréat, l'emplacement des droits à bâtrir sur le terrain, le choix d'un projet paysager pour l'aménagement des espaces verts, ainsi que les stratégies d'approvisionnement et de redistribution d'énergie, etc. La ville encadre et accompagne ce processus. Bien que les préoccupations de chacun ne soient pas forcément les mêmes, le consensus est incontournable. Certains maîtres d'ouvrage bénéficient de l'expérience d'autres plus aguerris, des solutions sont trouvées, souvent innovantes dans ce contexte précurseur¹.

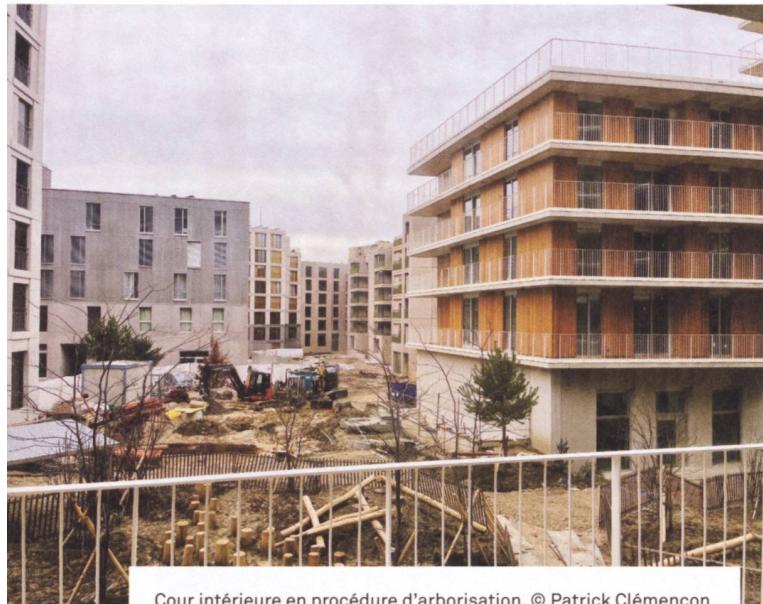
Aujourd'hui, on peut constater que la plupart des pièces urbaines sont l'œuvre de plusieurs bureaux d'architecture, dont les projets sont liés entre eux par un concept d'ensemble. «Nous sommes attentifs à la qualité des espaces de transition. Il n'y a qu'un seul paysagiste commun pour chaque pièce», ajoute M^{me} Rast, par contre les aménagements en périphérie et entre chaque pièce incombent à la ville de Lausanne.»

Deuxième étape (PA 2)

Alors que les premiers habitants entrent dans le quartier du PA 1, le PA 2, d'une surface d'environ 170 000 m², est en préparation. Le concours pour ses aménagements paysagers a abouti le 19 janvier 2023, remporté par le bureau Monnier Architecture Paysage à Lausanne. Ce deuxième périmètre comptera environ 1100 logements, divisés en une vingtaine de lots. La règle des trois tiers reste de mise, à cette différence près que les gabarits sont déjà établis. «Les conditions cadres seront un peu changées, précise M. Dekkil, car dans cette deuxième phase, les implantations au sein du site seront définies avant le lancement du concours.

LIENS UTILES:

- Métamorphose, les Plaines-du-Loup: www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup
- Association Ecoquartier: http://ecoquartier.ch/wp-content/uploads/2017/10/AE_publication10ans
- Préavis 3000 logements: www.lausanne.ch/apps/actualites/index.php?actu_id=11000



Cour intérieure en procédure d'arborisation. © Patrick Cléménçon

Les critères d'attribution, quant à eux, sont sensiblement les mêmes et s'articulent selon deux axes:

- Qualitatif: les typologies d'habitat, l'innovation, l'environnement, la diversité des programmes d'activité, la qualité du projet d'habitation, etc. La gouvernance du projet sera également prise en compte: la coopérative, par exemple, bénéfice-t-elle de la présence d'un architecte ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage?
- Financier: la valeur foncière (rente de DDP) offerte pour les types de programmes soumis à concurrence, tels que le logement en marché libre et les activités.



La Meute, Parc du Loup 3. © Lx1 architecture

CHRONOLOGIE DU PROCESSUS D'ÉLABORATION DE QUARTIER

2005: préavis «3000 logements» suite à une démarche participative
 2006: postulat «Pour un quartier écologique»
 2007: Métamorphose, programme d'aménagement approuvé en votation populaire
 2008: Création de l'Association Ecoquartier
 2010: Le concours d'urbanisme est remporté par le bureau d'architecture lausannois «Tribu Architecture»
 2015: Adoption par le Conseil d'Etat du Plan directeur localisé (PDL), Appel d'offres investisseurs des pièces A à E, attribution des DDP, création des pools d'investisseurs en «sociétés simples»
 2016: Mise à l'enquête de la zone 1 (PA 1)
 2017: Concours d'architecture
 2018: Travaux préparatoires
 2022: Premiers habitants du PA 1
 2024: travaux préparatoires pour la zone PA 2
 2030: Métro M3

Le bureau de développement et projet Métamorphose prévoit d'ouvrir l'appel d'offres investisseurs d'ici 2024, afin que les habitants puissent emménager d'ici 2029-30.

Que retenir de ce modèle?

Dès le départ, le projet des Plaines-du-Loup s'est donné l'ambition de repousser les limites géographiques de la ville «perçue», et se construit sur un laps de temps très rapide. Miroir des préoccupations actuelles, ce projet prouve que la ville peut créer des nouvelles parties d'elle-même selon les critères qu'elle s'impose, aussi ambitieux soient-ils. La participation citoyenne amorcée par l'AE en augmente la qualité et l'acceptabilité. Les questions soulevées reflètent non seulement des valeurs liées à l'environnement, mais aussi une vision sociale à un moment clé.

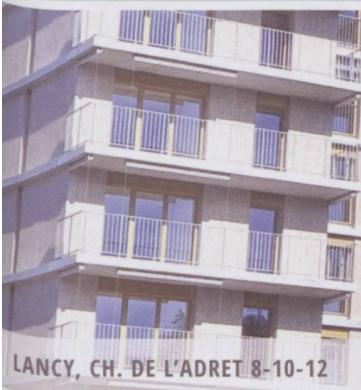
Alors qu'un nombre important de projets d'envergure et de transformation de quartier sont en marche dans divers cantons romands, comme le Praille-Acacias-Vernets (PAV) à Genève, ce processus transparent ouvre, en amont de sa concrétisation, un débat public inspirant qui tient lieu d'exemple. Un véritable morceau de ville qui incarne un socle vivant tourné vers l'avenir. ■

¹ Lire par exemple l'article «LA MEUTE EST LÂCHÉE AUX PLAINES-DU-LOUP» in «Habitation» 4-2022, pages 24-29

VIVRE ENSEMBLE DEPUIS 1995



© pierremenoux



Nous sommes le partenaire adéquat.

La Coopérative Cité Derrière, plus qu'un investisseur, un partenaire...

Retrouvez nos réalisations sur www.citederriere.ch/nos-realisations

coopérative d'utilité publique
cité derrière



Depuis plus de 75 ans,

NORBA EST LA RÉFÉRENCE DE LA MENUISERIE SUR-MESURE,

pour les professionnels de l'habitat
en Suisse Romande



NORBA
MENUISERIE GROUPE ATRYA
www.norba.ch

NORBA GE SA

Route de la Galaise 11 A, 1228 Plan-les-Ouates

NORBA SA

Route de Granges 1K, 1607 Palézieux

NORBA Valais SA

Route de Clos-Donroux 1, 1870 Monthey

NORBA FR

Ch. Du Brésil 10, 1630 Bulle