

Ecoquartier des Plaines-du-Loup: présence marquée des coopératives

Le projet Métamorphose planifie plusieurs sites en développement sur le territoire de la ville de Lausanne. L'un d'entre eux est l'écoquartier des Plaines-du-Loup, dans les hauts de Lausanne. Le 10 juin 2016, la Municipalité a choisi seize investisseurs, dont cinq coopératives d'habitants et cinq sociétés d'utilité publique, toutes membres de l'ARMOUP¹.

Par l'importance de la surface des terrains concernés et des montants des investissements consentis, Métamorphose est probablement l'un des projets urbanistiques les plus ambitieux de Suisse. Lancé officiellement en 2006 par la commune de Lausanne, il englobe plusieurs sites propriété de la ville de Lausanne, sur lesquels il est prévu de réaliser deux écoquartiers et des équipements sportifs. Parmi les sites que les services communaux planifient actuellement, celui de l'écoquartier des Plaines-du-Loup est le plus important. On comprend aisément son envergure par ces quelques chiffres clés: en 2030, lorsque l'entier du quartier sera construit et aménagé (sur 30 hectares, l'objectif est de réaliser 555 000 m² de surface de plancher), il comptera quelque 9000 habitants (logés dans quelque 3400 appartements) et 3500 emplois.

Lieu d'habitat et de vie

Véritable *lieu d'habitation et lieu de vie*, on trouvera dans le nouveau quartier tout à la fois: des petits commerces, des bureaux, des restaurants, des établissements médico-sociaux, des écoles avec salles de gymnastique, des garderies, une maison de quartier, une patinoire et une salle de roller in line, des terrains de sports et loisirs, des espaces publics et de verdure, etc. De plus, les coopératives qui ont été choisies par la ville comme «investisseurs» pour le premier secteur du quartier mettent en avant les activités communes d'échange, de partage et d'animation: jardins potagers, petites salles de cinéma, etc.

La création d'un environnement de qualité, avec des arbres, de la végétation, des zones piétonnes, des places, etc., est une priorité pour la ville de Lausanne. Aucune voiture ne circulera

Deux questions à Elinora Krebs

Madame Krebs, vous êtes la cheffe du Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne: que représente l'écoquartier des Plaines-du-Loup pour le développement de la ville de Lausanne?

Cet écoquartier poursuit six buts principaux: réaliser une «partie de ville» de 30 hectares et de 555 000 m² de plancher; dynamiser le marché du logement dès 2020, en réalisant 3500 à 4000 appartements à un rythme moyen de 350 appartements par an; diversifier l'offre de logement en respectant la règle de «30% subventionnés», «40% régulés» et «30% marché libre, permettant d'atteindre la cible des 70% de logements à «loyers abordables»; relever le défi de la mixité fonctionnelle en accueillant 8900 habitants et 3600 employés; bénéficier de l'arrivée du métro M3 et d'équipements publics de proximité; et concrétiser l'un des plus grands quartiers de Suisse construit sur le principe des «2000 watts».

Les coopératives d'habitants auront une présence marquée dans cet écoquartier: pourquoi?

Elles ont obtenu 24% des droits à bâtir répartis dans toutes les pièces urbaines (hormis la pièce C, qui est très petite), afin d'assurer une intégration et une mixité sociale dans les cinq pièces urbaines de la 1^{re} étape. Le but recherché était de donner un quart des droits à bâtir à des coopératives d'habitants innovantes et dont les aspects sociaux liés à l'habitat sont aussi importants que la construction elle-même. On a ainsi un lien social renforcé, une solidarité et un partage entre les habitants de l'immeuble. Et nous comptons sur la présence des coopératives d'habitation et d'habitants pour renforcer le lien social et les valeurs de solidarité au-delà de leurs propres immeubles, donc sur toutes les pièces urbaines. **JLE**

Pour en savoir encore plus: www.lausanne.ch/metamorphose



dans le quartier grâce à la réalisation d'un parking collectif de 730 places. Le recours à la mobilité douce sera encouragé, et le métro M3 desservira le quartier. «Ce quartier sera vivant parce que mixte, varié, connecté, assurément écologique, énergétiquement exemplaire et conçu de manière participative», résume M^{me} Elinora Krebs,

cheffe du service du logement et des gérances de la ville (*voir son interview*).

Le premier secteur: 2200 habitants

«Le premier secteur de l'écoquartier des Plaines-du-Loup prévoit la réalisation de 142 600 m² de surfaces de plancher pour y développer des

immeubles d'habitation et d'activités, aux standards énergétiques les plus élevés» (source: *dépliant*). Ce sera un «quartier 2000 watts» avec le chauffage par géothermie, des panneaux solaires et du courant vert pour l'électricité.

Dans cette première étape, 1000 logements seront construits et permettront d'accueillir 2200 nouveaux habitants, soit le quart du total du quartier terminé. Cette première étape s'étendra de 2018 (ouverture des chantiers) à 2020 (arrivée des premiers habitants). «Plus de 30 000 m² seront dédiés à l'activité privée (bureaux, commerces, résidence hôtelière et activités en lien avec la santé) et publique (infrastructures scolaires, accueil de la petite enfance). Cette mixité créera environ 1100 emplois. Le tout sera organisé autour d'un «concept d'espaces publics» (source: *dépliant*) développé par la ville suite aux différents ateliers participatifs. Il constituera la base de travail pour les investisseurs et assurera la cohérence globale. Un grand parc de 17 000 m² est prévu, dans lequel la future Maison de quartier sera implantée.

Une triple mixité

La ville de Lausanne a instauré la règle des «3 tiers» en matière de logement afin d'obtenir dans le quartier une mixité sociale et générationnelle. Ce programme vise la mixité sociale et la possibilité pour toutes les catégories socioprofessionnelles de la population de se loger dans un habitat de qualité. Pour atteindre cet objectif, il s'agit de proposer des logements à des prix abordables et diversifiés (environ: 1/3 de logements subventionnés, 1/3 de logements régulés et 1/3 tiers de logements en marché libre ou PPE). Le 1^{er} secteur qui se concrétise actuellement satisfait pleinement ce principe des «3 tiers». Au final, 70% des logements construits aux Plaines-du-Loup sera d'utilité publique.

Il y aura aussi une mixité fonctionnelle: avec presque un quart du premier secteur, les activités sont au rendez-vous et conformes aux objectifs politiques de la ville: 77% de logements et 23% d'activités (dont 18% privées et 5% publiques). Enfin, il y a la mixité des investisseurs: afin de

SIMPLEMENT PLUS PROCHE



Sébastien Mercier
Technicien de service

Les ascenseurs, c'est mon truc

Vous cherchez un partenaire fiable pour la modernisation de votre ascenseur? Mes collègues et moi-même sommes les personnes qu'il vous faut. Ce qui nous différencie? Notre compétence multimarque.

Parlons-en, tout simplement !



AS Ascenseurs

garantir une répartition équilibrée entre les différents acteurs immobiliers, la Municipalité a souhaité partager les droits à bâtir équitablement entre quatre catégories d'investisseurs (voir plus loin).

Une démarche participative

«Convaincus que la ville se construit avec ses habitants, la Municipalité et le Conseil communal ont souhaité accompagner le projet Métamorphose par une démarche participative», peut-on lire dans l'un des fascicules consacrés à la participation. Celle-ci a donc touché toutes les personnes intéressées par l'élaboration du futur quartier des Plaines-du-Loup: enfants, adolescents, seniors, familles, actifs, habitants du quartier, futurs locataires ou coopérateurs intéressés, investisseurs potentiels, bureaux d'architectes, responsables des coopératives d'habitation, associations culturelles et sportives, etc. Le principe est d'associer les personnes et associations concer-

nées aux principales étapes du projet, pour que les autorités politiques de la ville aient la meilleure perception possible des attentes des Lausannois. La Municipalité a d'ailleurs pratiqué une très large communication: soirées d'informations, rencontres, débats, tables-rondes, safaris urbains, expositions grand public (en octobre 2016: présentation des premiers investisseurs et de la maquette du quartier), dépliants, site internet, etc.

Premier secteur: cinq «pièces urbaines»

Le premier secteur de l'écoquartier des Plaines-du-Loup a été structuré en cinq «pièces urbaines»: A, B, C, D et E. Pour la construction des immeubles dans ces cinq parties, quatre catégories d'investisseurs ont été définies: les coopératives et fondations d'utilité publique (26% des droits à bâtir), les sociétés privées et/ou institutionnelles (27%), les coopératives d'habitants (24%), et les sociétés et

fondations de la ville de Lausanne (23%). Dans ce premier secteur du futur quartier, on compte cinq coopératives d'habitants. Avec leurs 24% des droits à bâtir, elles sont pleinement intégrées dans le projet, ce qui correspond à l'objectif d'un quart que s'était fixé la Municipalité. En outre, la ville de Lausanne pourra offrir des prêts-relais à ces coopératives pour les aider à démarrer leur projet.

Jean-Louis Emmenegger

¹ Cet article présente les cinq coopératives d'habitants qui construiront des immeubles dans ce 1^{er} secteur du quartier des Plaines-du-Loup. *Habitation* reviendra dans l'un de ses prochains numéros sur les sociétés et coopératives d'utilité publique – Cité-Derrière, Logement Idéal, SCHL-FPHL, Fondation Bois-Gentil (EMS) et Fondation de l'Orme (EMS) – qui ont également été sélectionnées pour réaliser la première étape des Plaines-du-Loup.



Natura by ISOVER.

ISOVER – Vivre l'écologie.

Natura – la gamme de produits ISOVER pour les applications intérieures. Fabriquée avec un liant végétal, elle répond à toutes les attentes pour un habitat sain.

www.isover.ch



ISOVER
SAINT-GOBAIN

CUISINES SUISES
EN ACIER

forster



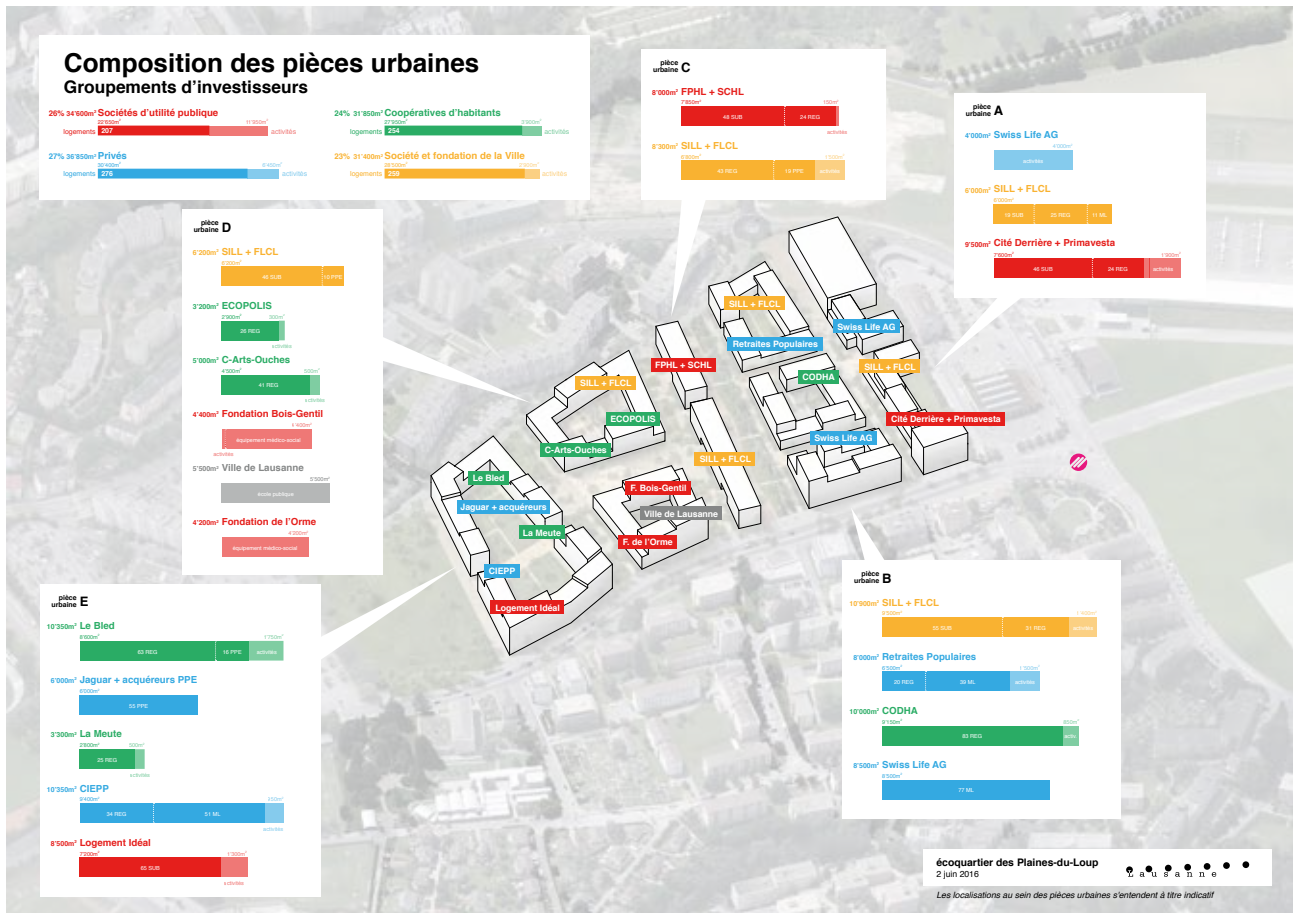
Intemporelles – depuis 50 ans.
www.forster-kuechen.ch

amann cuisines
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20, www.amann-cuisines.ch



Implenia® conçoit et
construit pour la vie.
Avec plaisir.

Implenia Suisse SA Route de la Venoge 10 1026 Echandens



LE BLED

10 350 m² – prévu à ce jour:
63 loyers régulés, 16 PPE
1750 m² d'activités

Cette coopérative sociale d'habitants fondée pour les Plaines-du-Loup propose un modèle alternatif ouvert à tout un chacun. Il s'appuie sur l'implication des habitants: futurs locataires ou propriétaires, habitants de logements ou usagers des surfaces d'activités, ils inventent ensemble le programme des locaux et les règles de vie commune. Le Bled garantit le principe du prix coûtant (qui exclut toute spéculation). Ses cinq principes sont: la durabilité, la proximité, la mixité sociale, la solidarité et la convivialité. Le Bled a reçu la plus grande surface parmi celles attribuées aux coopératives d'habitants. Elle proposera 79 logements (régulés avec ou sans parts sociales, logements en PPE, etc.). Le Bled prévoit de proposer des typologies innovantes de logements: inter-

dépendants ou «avec stockli¹», clusters², de transition, etc. Plusieurs types d'activités sont prévus: BledBnB (hôtel social), bureau d'architectes, espace de co-working, salle de spectacles, commerces, etc.

Info: Véronique Biollay Kennedy, verobiollay@hotmail.com
Laurent Guidetti, architecte-urbaniste
Tribu Architecture, www.lebled.ch

CODHA

10 000 m² – prévu à ce jour:
83 loyers régulés
850 m² d'activités

La Codha (Coopérative de l'habitat associatif) prévoit de réaliser environ 80 logements. Elle s'appuie sur trois associations de futurs habitants: Cité Solidaire, Loupverture et Ludovie. Elles partagent des valeurs communes qui sont les principes fondateurs de la Codha: mieux vivre ensemble, créer un environnement durable et participer (conception de l'habitat, animation

et gestion des futurs espaces, etc.). La Codha aux Plaines-du-Loup, c'est tout à la fois des lieux pour la musique, des bistrot pas chers, des magasins de quartier (épiceries, boulangeries), une plate-forme de décisions avec les autres investisseurs, des maisons avec des noms, des logements lumineux, des jardins potagers, des liens avec les acteurs socioculturels du quartier, des locaux communs, une ludothèque, un théâtre de marionnettes, etc.

Info: Joël Rochat

joel.rochat@codha.ch, www.codha.ch

ECOPOLIS

3200 m² – prévu à ce jour:
26 loyers régulés, 300 m² d'activités

La Coopérative d'habitants Ecopolis s'engage à construire un bâtiment à loyers non spéculatifs. Son engagement est le droit de jouir d'un environnement sain. Ses membres s'inscrivent dans une vision de pro-

tection de l'environnement et de développement durable. Une gouvernance collégiale du projet garantit une forte cohésion sociale, un bon voisinage et la participation à la vie du quartier. Ecopolis souhaite créer un espace ouvert sur le quartier et la ville, et collaborer avec les autres partenaires de la pièce urbaine pour dynamiser la mixité à l'échelle du quartier. Le bâtiment aura la norme Minergie-P-ECO, avec les concepts bioclimatiques (utilisation de l'énergie passive). Elle offrira 26 logements, des lieux communs et des lieux d'activités. Les logements seront ouverts à un large éventail de personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes et d'âges variés. Des locaux commerciaux au rez-de-chaussée permettront l'ouverture sur le quartier.

Info: Nicolas Borboen
info@ecopolis.ch, www.ecopolis.ch

C-ARTS-OUCHES

5000 m² – prévu à ce jour:
41 loyers régulés, 500 m² d'activités

C-Arts-Ouches (Coopérative des Arts et des Ouches) a été fondée en 2011. Ses membres partagent le respect des principes de l'écologie, du développement durable et du commerce équitable, l'envie de vivre bien dans leurs propres foyers, et le besoin de développer des relations de voisinage conviviales. Cette coopérative entend faciliter la pratique d'activités artistiques et le jardinage avec des lieux communs pour les échanges de ressources créatives et matérielles. Son programme comporte trois axes: les Arts (encourager la pratique des arts et de la musique parmi les membres et offrir au quartier une ouverture dans ce domaine); les Ouches (les jardins clos, symbole de l'attachement des membres aux plantages et aux valeurs écologiques) et le vivre ensemble (la mutualisation des espaces de services). Les coopérateurs partenaires du projet sont un groupe d'habitants ainsi que des institutions actives dans les arts et l'insertion sociale.

Info: Nadia Christinet Bonnet
nadiachristinet@hotmail.com
Olivier Rochat, rochat@o.rochat-architectes.ch (architecte partenaire)

LA MEUTE

3300 m² – prévu à ce jour:
25 loyers régulés, 500 m² d'activités

La Meute est une coopérative d'habitants fondée en 2011 par une quinzaine de Lausannois désireux de concevoir et de gérer leur habitat de manière innovante et collective, en dehors de la pression du marché immobilier. Actifs dans les milieux artistiques, le social et le journalisme, ils imaginent leur unité d'habitation comme un endroit accueillant, mixte, source de propositions et de libertés et ouvert à l'imprévu.

Environ 25 à 30 logements sont prévus pour ses sociétaires, dont des appartements pour des familles, célibataires, étudiants, et réfugiés dans le

cadre de partenariats institutionnels. Des locaux communs, non lucratifs, seront dévolus à un centre d'art, un café et un atelier-vélos, gérés par des associations d'habitants. Ces derniers seront à la base des événements qui s'y dérouleront: expositions, films, petits concerts, performances, discussions, repas et rencontres.

Info: info@meute.ch
David Vessaz mail@lx1.ch

Jean-Louis Emmenegger

- 1 logement dans lequel se trouve un autre logement plus petit
- 2 grand logement composé de plusieurs petites unités de 1-2 pièces et assortis de grandes salles communes



Début 2017: concours d'architecture pour le secteur 1
2018: premières demandes de permis de construire. Fin 2018: ouverture des chantiers
2020: premiers habitants (secteur 1). Dès 2020: réalisation du secteur 2.
Dès 2024: réalisation du secteur 3. Dès 2025 et jusqu'en 2030: réalisation du secteur 4