

DEUXIÈME ACTE AUX PLAINES-DU-LOUP

Les Plaines-du-Loup entrent dans une nouvelle phase de leur développement, mais restent traversées par les mêmes questions : comment fabriquer un quartier à la fois dense, abordable et habité ? Entre stratégie publique et engagements des investisseurs, la suite du projet se dessine.

SALOMÉ HOULLIER BINDER

Avec l'arrivée des beaux jours, l'écoquartier des Plaines-du-Loup, sur les hauteurs de Lausanne, commence à ressembler à ce qu'il promettait. Dix ans après les premières attributions de lots à des investisseurs, le projet n'est plus une projection: il est devenu un morceau de ville. Tantôt jugé essentiel au vu du développement de Lausanne, tantôt critiqué pour sa densité ou son caractère trop minéral, le quartier a progressivement pris vie, dépassant les a priori. Les cœurs des îlots s'animent, les rez-de-chaussée s'ouvrent, les commerces trouvent leur rythme. Les appartements sont désormais occupés, les balcons habités. La végétation continue de pousser, les premiers ombrages apparaissent, les cheminements sont empruntés sans hésitation. Il devient même parfois difficile de se rappeler à quoi ressemblait ce plateau avant l'arrivée de ce véritable laboratoire urbain.

«La deuxième étape des Plaines-du-Loup s'inscrit dans une logique d'apprentissage. Elle ne corrige pas une erreur, elle affine un modèle. Elle s'appuie sur une expérience concrète – procédures éprouvées, dispositifs testés, bâtiments livrés, habitants installés – pour ajuster ses outils.»

C'est dans ce contexte que s'ouvre aujourd'hui la deuxième étape de son développement. Les investisseurs sont désormais connus, officiellement annoncés par la ville de Lausanne au printemps 2026, et les lots attribués. Le projet entre ainsi dans une nouvelle phase opérationnelle, où les intentions devront à nouveau se traduire en formes construites.

Mais loin de constituer un simple prolongement, cette étape marque un moment particulier: celui où un projet encore en construction commence déjà à se regarder lui-même. Car ici, on ne repart pas de zéro. On recommence autrement. La deuxième étape des Plaines-du-Loup s'inscrit en effet dans une logique d'apprentissage. Elle ne corrige pas une erreur, elle affine un modèle. Elle s'appuie sur une expérience concrète – procédures éprouvées, dispositifs testés, bâtiments livrés, habitants installés – pour ajuster ses outils. Ce déplacement

est subtil, mais essentiel: le projet devient moins une expérimentation ouverte qu'un processus maîtrisé capable d'intégrer ses propres retours.

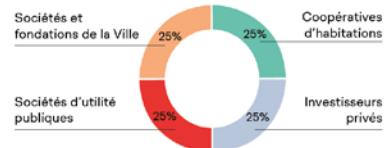
C'est précisément ce glissement, entre expérimentation et consolidation, qui traverse cette nouvelle phase, du côté de la ville comme de celui des investisseurs.

Apprendre de la première étape et fabriquer autrement

Ce basculement se lit d'abord dans la manière dont la ville de Lausanne a redéfini son rôle. Lors de la première étape, l'appel à investisseurs portait sur l'ensemble du site, sans qualification fine des positions ou des volumes. «On ne qualifiait pas vraiment le positionnement dans le projet ni précisément les mètres carrés envisagés», rappelle Guillaume Dekkil, responsable du bureau de développement et projet Métamorphose à la ville de Lausanne¹. Pour la deuxième phase, le cadre évolue. Le plan d'ensemble, issu du projet ZIP développé par TRIBU, reste la base. Les gabarits, les alignements, les principes urbains étaient déjà définis. Mais la nouveauté réside dans la manière d'y inscrire les acteurs. Le site est toujours découpé en pièces urbaines, elles-mêmes subdivisées en lots, mais avec cette fois pour chacun une cible programmatique et un type d'investisseur identifié. Ce dispositif permet de maîtriser plus finement la répartition des fonctions à l'échelle du quartier et d'assurer la mixité globale du projet.

Dans ce cadre relativement contraint, la question se déplace. Il ne s'agit plus de dessiner la ville, mais de l'habiter. De donner de l'épaisseur à un dispositif qui, par définition, reste abstrait. Le plan d'affectation organise les programmes, structure l'espace, mais ne produit pas en soi de vie urbaine. C'est dans cette tension que s'inscrit la deuxième étape: comment activer un cadre déjà largement défini?

L'apprentissage porte aussi sur les processus. Les concours d'architecture sont organisés à l'échelle des pièces urbaines, avec la possibilité de définir des lauréats par lots, mais avec une exigence de coordination renforcée: les jurys intègrent des représentants des lots voisins, imposant un dialogue entre investisseurs dès la phase de conception. Une manière de prolonger l'intelligence collective saluée lors de la première étape, tout en la rendant plus structurée et plus opérante. Cette logique de coordination se prolonge dans la fabrication même du quartier. À l'échelle de chaque pièce urbaine, les investisseurs sont liés par des dispositifs contractuels – sociétés simples notamment – qui encadrent leur coopération. «Dans la première étape, nous étions quatre investisseurs sur



LES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE RETENUS SUR CETTE DEUXIÈME ÉTAPE

F1 – CODHA, Coopérative d'habitant-e-s

7650 m² de logements à loyers abordables et d'activités

G2 – LSR, Société d'utilité publique

11900 m² de logements à loyers modérés et abordables et d'équipements publics, commerces et services

I2 – Logement Idéal, Société d'utilité publique

3650 m² de logements à loyers modérés et abordables

J2 – FPHL, Société d'utilité publique

5350 m² de logements à loyers modérés et d'équipements publics

J4 – Ecorces, Primo coopérative d'habitant-e-s

4150 m² de logements à loyer abordables et d'activités

K2 – IDA, Coopérative d'habitant-e-s

5000 m² de logements à loyers abordables et d'activités socioculturelles et de commerces

K3 – SCHL, Société d'utilité publique

6500 m² logements à loyers modérés et abordables et de commerces

M2 – LE BLED, Coopérative d'habitant-e-s

11400 m² de logements à loyers abordables et PPE et d'activités

N1 – PRIMAVESTA, Société d'utilité publique

4200 m² de logements à loyers modérés et d'activités

N2 – FLCL, Société et fondation de la ville

7600 m² de logements à loyers abordables et en marché libre et d'activités

une même pièce urbaine, nous ne sommes que deux dans la seconde, ce qui simplifie la gestion», souligne Guillaume Käser, responsable développement à la CODHA.

L'une des évolutions les plus marquantes concerne toutefois les rez-de-chaussée. Les principes de leur programmation – commerces, équipements, services, logements, ... – a été définie en amont par la ville, afin de garantir un socle actif et cohérent à l'échelle du quartier, tout en conservant une marge de manœuvre importante afin d'autoriser les initiatives privées. «Les affectations ont été largement anticipées», résume Daniel Brühlhart, directeur de la SCHL. Cette attention portée aux interfaces traduit une évolution nette par rapport à la première phase: le projet ne se pense plus seulement bâtiment par bâtiment, mais dans les relations qu'ils entretiennent entre eux.

Autre inflexion majeure: le projet des espaces publics. Là où ceux-ci avaient été partiellement ajustés en parallèle des projets lors de la première phase, ils font ici l'objet d'une conception en amont. En effet, le projet «Promenons-nous dans les bois» du bureau MAP Monnier Architecture du Paysage définit les grandes continuités paysagères du quartier et utilise la nature et le territoire comme éléments structurants. «On définit les vides avant les pleins», souligne Daniel Brühlhart, insistant sur la cohérence d'ensemble que cette approche permet d'installer.

Enfin, le projet reste inscrit dans une temporalité complexe. Certains lots sont conditionnés à l'avancement du projet du futur métro, décalant leur développement. Les premiers concours d'architecture doivent être lancés d'ici fin 2026, pour des résultats attendus en 2027.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au cœur du dispositif

Dans ce cadre affiné, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique conservent une place centrale. Coopératives d'habitant·e·s, sociétés d'utilité publique et sociétés et fondation de la ville représentent chacune environ un quart des surfaces attribuées, aux côtés des acteurs institutionnels et privés, qui se partagent le reste du périmètre.

L'intérêt pour cette deuxième étape a été manifeste. La première phase, désormais réalisée, a agi comme un révélateur. «Quand les citoyens voient ce qui a été fait, ça montre que c'est possible et surtout que ça marche. Il y a eu un véritable effet boule de neige», explique Guillaume Käser. Cet engouement s'accompagne aussi d'un sentiment largement partagé par les acteurs retenus: celui d'avoir franchi une étape sélec-

tive dans un processus concurrentiel. Plusieurs évoquent un nombre de candidatures supérieur aux places disponibles et soulignent la reconnaissance que constitue leur sélection. Etre retenu aux Plaines-du-Loup, aujourd'hui, revient ainsi autant à intégrer un projet urbain d'envergure qu'à s'inscrire dans une dynamique déjà largement visible et reconnue. Cet engouement ne tient d'ailleurs pas uniquement au projet lui-même: il s'inscrit dans un regain d'intérêt général pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dont les expérimentations aux Plaines-du-Loup offrent aujourd'hui une traduction concrète.

Au-delà de cette reconnaissance, plusieurs investisseurs mettent en avant la qualité des conditions-cadres mises en place par la ville de Lausanne. Le portage politique, la clarté des procédures et la cohérence d'ensemble du dispositif sont régulièrement cités comme des éléments déterminants. Cette stabilité s'accompagne en outre d'une certaine capacité de dialogue: plusieurs maîtres d'ouvrage soulignent la possibilité d'échanger avec la ville, d'ajuster certains éléments et de faire évoluer les projets dans un cadre toutefois clairement défini. Une manière de concilier pilotage public fort et implication des acteurs.

Mais cet environnement favorable n'efface pas les tensions inhérentes au projet. Le modèle économique constitue un point de friction majeur. «Cette ambition de qualité va avec des coûts de construction plus importants, tout en devant maintenir des loyers accessibles», souligne Guillaume Käser. A la SCHL, Daniel Brühlhart évoque lui aussi un «équilibre très subtil» entre coûts de construction, loyers et redevances foncières. Les ambitions environnementales et sociales doivent ainsi composer avec des réalités économiques exigeantes. Les questions programmatiques renforcent encore cette complexité. La diversité des publics – seniors, étudiants, personnes en situation de handicap – traduit concrètement l'objectif de mixité sociale porté par la ville, mais implique des dispositifs spécifiques et souvent des coûts supplémentaires. Plusieurs acteurs pointent ainsi la nécessité d'une adéquation fine entre ambitions et moyens, condition indispensable à la viabilité des projets sur le long terme.

Dans ce contexte, les modèles évoluent. Là où la première étape valorisait fortement la mutualisation à l'échelle du bâtiment, certains acteurs adoptent aujourd'hui des approches plus nuancées. La question des surfaces est également revisitée: «On vise à limiter les mètres carrés par habitant pour offrir plus de logements», explique Daniel Brühlhart, «en

compensant par une meilleure qualité des espaces communs». La réflexion sur les matériaux, notamment avec une incitation forte à l'usage du bois de la part de la ville, participe elle aussi de ces ajustements.

Ces évolutions traduisent une transformation progressive du rôle des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, désormais confrontés à des arbitrages précis entre ambitions sociales, qualité architecturale et contraintes économiques.

Une diversité de trajectoires

Derrière cette catégorie des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les profils engagés dans la deuxième étape des Plaines-du-Loup sont loin d'être homogènes. Au-delà d'un statut commun, ils traduisent des trajectoires, des cultures et des manières d'aborder le projet très différentes.

«Coopératives d'habitant-e-s, sociétés d'utilité publique et sociétés et fondation de la ville représentent chacune environ un quart des surfaces attribuées, aux côtés des acteurs institutionnels et privés, qui se partagent le reste du périmètre.»

Certaines structures s'inscrivent dans une continuité déjà bien établie. La CODHA, déjà présente lors de la première phase, revient avec une expérience consolidée et une capacité éprouvée à naviguer dans des processus complexes. «C'était une évidence de postuler», explique Guillaume Käser, évoquant à la fois la continuité du projet et la qualité des conditions-cadre. A ses côtés, la SCHL – à travers la SCHL, la LSR et la Fondation Pro Habitat Lausanne – prolonge également son engagement, en mobilisant une organisation structurée et des outils éprouvés pour répondre à une demande importante en logements d'utilité publique.

A l'autre extrémité du spectre, la primo coopérative Ecorces incarne une forme de renouvellement. Créée spécifiquement pour cette deuxième étape, elle rassemble des membres dont plusieurs habitent déjà aux Plaines-du-Loup. «On profite quotidiennement de ce qui a déjà été fait, et on voulait poser les bases d'un projet que d'autres pourront s'approprier plus tard», explique Margaux Mauran. Cette position, à la fois interne et prospective, traduit un engagement directement ancré dans

CE QUI CHANGE PAR RAPPORT AU PA1

Attribution ciblée des investisseurs selon profils et lots identifiés au préalable

Concours d'architecture coordonnés à l'échelle des pièces urbaines

Principe de programmation anticipée des rez-de-chaussée
Projet paysager défini en amont puis articulé avec les projets de logements

l'expérience du quartier. Mais cette proximité s'accompagne aussi de défis. «Nous ne sommes pas des développeurs», souligne-t-elle, évoquant la nécessité de s'entourer, notamment avec l'appui de la SCHL. Leur projet revendique par ailleurs une certaine sobriété, remettant en question certains principes coopératifs, notamment la multiplication des espaces mutualisés au profit d'une mutualisation pensée à l'échelle du quartier.



Entre ces deux pôles, d'autres acteurs développent des approches spécifiques. C'est le cas de la société coopérative Primavesta, qui poursuit son engagement dans une logique de continuité par rapport à la première étape. «Le retour d'expérience très positive de la coopérative Cité Derrière que nous connaissons bien nous a encouragés à nous positionner sur cette deuxième étape», explique Joël Cornuz, président de la coopérative. Leur stratégie met notamment l'accent sur des typologies ciblées, comme le logement pour seniors, pensé dans une logique d'adaptabilité tout au long du cycle de vie. Cette diversité de trajectoires ne relève pas d'une simple juxtaposition d'acteurs. Elle reflète un déplacement plus profond du rôle des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, désormais engagés dans des processus urbains complexes, où se croisent ambitions sociales, exigences économiques et logiques de projet. A ce titre, ils apparaissent moins comme des catégories homogènes que comme des acteurs hybrides, capables d'articuler engagement, expertise et adaptation.

Un projet en maturation

La deuxième étape des Plaines-du-Loup marque une forme de maturation. Le projet gagne en précision, en lisibilité, en maîtrise. Les outils s'affinent, les acteurs s'adaptent, les processus se précisent. Sans renoncer à ses ambitions initiales, il devient un système capable d'intégrer la complexité – celle des usages, des acteurs, des contraintes économiques – sans se fragmenter.

Mais cette montée en maîtrise ne signifie pas un renoncement à l'expérimentation. Si le projet est aujourd'hui plus cadré, plus structuré, il reste un terrain d'innovation pour la ville et les acteurs impliqués. Plusieurs maîtres d'ouvrage expriment d'ailleurs une volonté claire: celle de pousser plus loin les réflexions engagées lors de la première étape.

Cela se traduit par des ajustements parfois discrets, mais significatifs. Du côté de la SCHL, par exemple, la question énergétique est revisitée, avec l'exploration de dispositifs comme l'intégration de panneaux solaires en façade, afin de libérer les toitures pour d'autres usages collectifs. D'autres évoquent une évolution des modes d'habiter, une mutualisation repensée à l'échelle du quartier, ou encore une recherche accrue de sobriété dans les surfaces.

A travers ces démarches, c'est moins l'idée d'un quartier figé qui se dessine que celle d'un projet en progression continue, où chaque étape constitue à la fois un aboutissement et un point de départ. Car si le cadre se renforce, la réussite du quartier dépendra toujours de sa capacité à produire du lien, à accueillir des usages imprévus, à évoluer dans le temps. C'est sans doute dans cet équilibre, entre structure et appropriation, que se joue aujourd'hui la suite des Plaines-du-Loup. ■

¹ Téléchargez la brochure «Retour sur la 1^{re} étape du projet lausannois des Plaines-du-Loup»: <https://chk.me/Z060kHG>

