

déchiffrez les lieux!

LE JOURNAL DE L'ÉCOQUARTIER DES PLAINES-DU-LOUP

Dans ce deuxième numéro, vous revivrez les premières rencontres de l'écoquartier où plus de 800 visiteuses et visiteurs, investisseurs potentiels, futurs habitants, futurs commerçants, riverains sont venus poser des questions, chercher des renseignements et rencontrer de futurs partenaires. Et les formulaires nous direz-vous, que nous apprennent-ils? Vous le découvrirez aussi dans ce numéro ainsi que bien d'autres informations pratiques. Nous vous souhaitons une bonne lecture. La Municipalité



UNE COOPÉRATIVE D'HABITANTS C'EST QUOI ?

C'est une forme de logement qui a pour grand avantage d'offrir des loyers au prix coûtant et, de ce fait, une grande stabilité des loyers à moyen et long terme. On observe que les loyers des logements coopératifs sont inférieurs de 20 à 25% par rapport à l'offre des logements du marché libre. La coopérative regroupe également des personnes voulant construire, gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent, dans le respect de valeurs communes et dans un esprit participatif.

L'Association Suisse de l'Habitat (ASH) estime que les coopératives d'habitants représentent 5% du parc immobilier suisse. A Genève par exemple, la CODHA (Coopérative de l'habitat associatif), fondée en 1994, compte aujourd'hui plus de 900 membres.

Pour le projet des Plaines-du-Loup, 35% des personnes ayant rempli le formulaire habitant se verraient bien vivre dans une coopérative d'habitants.

LE PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ

Le plan directeur localisé (PDL) est un outil de planification. Il concrétise l'idée d'aménagement à la suite du plan général qui définit l'affectation du sol (PGA) et permet de réaliser des plans partiels d'affectation (PPA). Ainsi, cet instrument stratégique pose les bornes qui garantiront l'intérêt public, tout en restant relativement souple pour les autorités et les constructeurs.

Le PDL des Plaines-du-Loup est établi par le bureau Tribu architecture, lauréat du concours d'urbanisme, en coopération avec le Service d'urbanisme. Les différents services de la Ville concernés par le projet ont été impliqués dans sa rédaction. Ce PDL sera mis en consultation publique au premier semestre 2012.



NUMÉRO 2
DECEMBRE
2011

RETOUR SUR LES PREMIERES RENCONTRES ET LES FORMULAIRES HABITANTS ET INVESTISSEURS

Du 16 au 18 juin 2011, les premières rencontres de l'écoquartier ont eu lieu devant le stade de la Pontaise. Un moment fort où les visiteurs ont assisté à des présentations et se sont retrouvés autour de la maquette et des panneaux pour discuter du futur quartier avec les techniciens du projet et la PECHE¹.

FRÉQUENTATION

840 entrées, 40 visiteurs en permanence sous la tente, 300 participants aux présentations.

La majorité des visiteurs sont des personnes intéressées à habiter ou créer de l'activité, un tiers sont des habitants des quartiers voisins.

20% des visiteurs sont des investisseurs potentiels: coopératives, marché libre, logement subventionné.

SATISFACTION

88% des visiteurs ayant rempli la fiche de liaison sont satisfaits de leur visite «Ça valait la peine de venir».

Ils apprécient particulièrement: la disponibilité des techniciens, la maquette, les panneaux, la documentation, les informations transmises lors des présentations et ateliers.

INTERROGATIONS

Les questions qui reviennent le plus souvent sont: Quels seront les prix? Seront-ils abordables? Comment participer en tant qu'habitant, en tant qu'investisseur, ou encore futur coopérateur? Quel est le calendrier?



photos M.-A. Guex

Lors de ces rencontres, les participants habitants et investisseurs ont été invités à remplir un formulaire et à décrire leur projet pour la première étape de réalisation de l'écoquartier.

RÉSULTATS DU FORMULAIRE «HABITANT»

320 personnes ont rempli un formulaire. Elles sont âgées de 18 à 80 ans avec une majorité de 30-45 ans et sont pour 70% lausannoises.

Toutes ces personnes souhaitent habiter le futur écoquartier. La moitié a déjà choisi son type d'habitat dont:

- 35% veulent habiter dans une coopérative d'habitants
- 9% dans un logement du marché libre
- 5% dans un logement subventionné.

L'autre moitié hésite encore entre ces trois catégories.

Les projets multigénérationnels attirent environ une personne sur trois.

La taille idéale du logement est grande. En effet, 79% souhaitent au minimum un 4 pièces. Seuls 5% veulent un 2 pièces et 16% un 3 pièces. Elle est même plus grande que la taille annoncée des ménages puisque, par exemple, les ménages de 5 personnes et plus ne représentent que 11%.

En termes financiers, les personnes sont prêtes à payer au maximum 2'120 CHF en moyenne pour un 4 pièces.

Ces formulaires montrent aussi que les futurs habitants souhaitent vivre dans un quartier «vivant, agréable, écologique, générationnel, culturel, convivial», avec des espaces verts, collectifs ou privés. Ils ont envie d'un appartement avec jardin, potager, terrasse ou balcon.

Les éléments dissuasifs seraient pour 40% des prix trop élevés, pour 15% des retards dans le projet, pour 10% des nuisances sonores et pour 10% un manque d'accessibilité par les transports publics.

67 personnes veulent créer une activité, en général de petite taille, entre 2 et 5 places de travail (services à la population, surfaces de bureaux, commerces et artisanat, activités culturelles et artistiques). Parmi ces personnes, il y a une légère surreprésentation des candidats aux coopératives.

RÉSULTATS DU FORMULAIRE «INVESTISSEUR»

90 investisseurs s'intéressent à la première étape de réalisation dont:

- 40 coopératives constituées ou en cours de constitution
 - 35 investisseurs du secteur privé (promoteurs, développeurs, institutionnels, financiers)
 - 10 investisseurs dans le logement subventionné
 - 5 investisseurs individuels.
- Parmi ces investisseurs, 32 s'intéressent à développer un projet mixte logement/activité.

Pour les types d'habitat, la même segmentation que pour les futurs habitants a été faite. Ainsi 62% des investisseurs se projettent sur un seul type d'habitat dont:

- 31% sur les coopératives
 - 23% sur le marché libre
 - 8% sur celui du logement subventionné.
- 38% se projettent sur 2 ou 3 types d'habitat.

3/4 des investisseurs se sont exprimés sur la taille de leur projet. En faisant la somme des tailles minimales, on obtient une indication sur l'offre potentielle de logements, égale à 1'500 environ pour la première étape.

Les éléments dissuasifs sont les mêmes que chez les habitants. Les investisseurs mentionnent, en plus, une mauvaise situation géographique dans le quartier et un processus de décision trop compliqué.

1/3 des investisseurs a un projet d'activité, essentiellement des surfaces de bureaux, des services à la population et des commerces. Les bureaux sont essentiellement proposés par les promoteurs développeurs, et les services à la population par les coopératives. La somme des réponses des investisseurs indique que l'offre potentielle en matière d'activités serait d'environ 1'350 places de travail et 35'000 m² de surface.

Vous pouvez continuer à vous enregistrer comme habitant ou investisseur par mail à slg@lausanne.ch

Résultats complets des formulaires: ola.lausanne.ch

¹ PECHE: Plateforme d'Echange des Coopératives d'Habitants pour les Ecoquartiers.

INFOS PRA- TIQUES

PROCHAINS RENDEZ-VOUS

- Mercredi 7 décembre 19h30, Le Milan:
Café PECHE (coopératives).
 - Mardi 31 janvier 19h30, Bénévolat-Vaud:
Café écoquartier (activités).
 - Mercredi 11 janvier 19h30, Le Milan:
Café PECHE (coopératives)
- (pour plus de précisions: www.ecoquartier.ch).
Nous vous tiendrons informés des séances d'information et des rencontres avec les habitants programmées en 2012 en lien notamment avec la consultation du plan directeur localisé.

OLA.LAUSANNE.CH UNE SEULE ADRESSE POUR :

- consulter l'agenda,
- découvrir les dernières informations sur le projet,
- télécharger ou commander des exemplaires des journaux de l'écoquartier,
- s'enregistrer pour recevoir des informations régulières,
- nous laisser vos messages, souhaits ou réactions!

OÙ EN SONT LES AUTRES SITES DE METAMORPHOSE?

LA TUILLIÈRE

A la suite du concours pour l'aménagement du site de la Tuilière et de son centre de football attribué en février 2011 au bureau lausannois Graeme Mann et Patricia Capua Mann, l'étude du projet se poursuit (Plan partiel d'affectation, études de réalisation, etc.).

LES PRÉS-DE-VIDY

14 projets ont été rendus dans le cadre du concours de projets et d'idées du complexe sportif et multifonctionnel. Les délibérations sont en cours pour le choix du projet lauréat (résultats prévus début 2012).

DES LIENS UTILES...

Tout sur Métamorphose et sa démarche participative:

www.lausanne.ch/metamorphose

www.lausanne.ch/ecoquartier

ola.lausanne.ch

Association Ecoquartier:

www.ecoquartier.ch

CODHA Coopérative de l'habitat associatif:

www.codha.ch

PECHE Plateforme d'Echange des Coopératives d'Habitants pour les Ecoquartiers

www.pechelausanne.ch

Association Suisse pour l'Habitat:

www.ash-romande.ch



LE SAVIEZ- VOUS?

L'écoquartier des Plaines-du-Loup occupera une zone d'environ 38 hectares – soit la superficie de 50 terrains de football... largement de quoi s'amuser!

A terme, l'écoquartier des Plaines-du-Loup se composera de 3'000 logements, abritant 6'500 habitants. Bienvenue!

Avec l'écoquartier des Plaines-du-Loup, Lausanne construit le tout premier quartier d'une telle ampleur en Europe. Si le quartier Vauban de Fribourg-en-Brisgau (Allemagne) est un peu plus étendu (42 contre 38 ha), les options architecturales choisies permettent aux Plaines-du-Loup d'accueillir plus d'habitants (6'500 contre 5'000) et bien plus d'emplois (3'500 contre 500).

