

**SCCH Le Bled**

Société coopérative de construction et d'habitation

Rue de Bourg 16-20

1003 Lausanne

## PROGRAMME CADRE « PDL-PPA1 »

### PROJET PLAINES-DU-LOUP (PDL)

### PLAN PARTIEL D'AFFECTATION N°1 (PPA 1)

### PIÈCE URBAINE E (PU-E)

Le présent document a pour objectif de décrire, de la manière la plus exhaustive possible, en date du 4 septembre 2017, le projet de construction et de définir les conditions d'accès à la section.

Les documents suivants complètent et font partie du programme cadre « PDL-PPA1 » :

- Loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled » (v.170904)
- Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled » (v.170904)

L'ensemble de ces documents permettront au membre/coopérateur de s'inscrire en utilisant :

- La Fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904)
- La Fiche d'inscription surfaces d'activités (v.170904) - facultative

Un lexique des différents termes utilisés se trouve en page 22



<b>Avant-propos</b>	<b>3</b>
<b>1 Cadre du projet</b>	<b>3</b>
1.1 Situation géographique : L'écoquartier des Plaines-du-Loup, la pièce-urbaine E	3
1.2 Co-investisseurs de la pièce-urbaine	7
1.3 Spécificités du projet	9
1.4 Mutualisation	11
<b>2 Calendrier du projet</b>	<b>13</b>
2.1 Mandats d'étude parallèles (MEP) de la pièce urbaine	13
2.2 Concours d'architecture	14
2.3 Avant-projet	14
2.4 Projet définitif	15
2.5 Préparation à l'exécution	15
2.6 Réalisation	15
2.7 Arrivée des habitants	16
2.8 Exploitation	16
<b>3 Descriptif des surfaces des logements</b>	<b>16</b>
3.1 Catégories de surfaces de logement	17
3.2 Typologies des logements	19
3.3 Exemples de typologies	20
3.4 Typologies des surfaces d'activités	20
<b>4 Organisation de la section</b>	<b>21</b>
<b>5 Financement par les membres de la section</b>	<b>21</b>
5.1 Calcul des parts sociales nécessaires	21
5.2 Utilisation du 2 <sup>ème</sup> pilier (LPP) pour acquérir des parts sociales	22
<b>6 Lexique</b>	<b>22</b>
<b>7 Définitions</b>	<b>23</b>
7.1 SPd et SUP	23

## Avant-propos

Ce programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904), document n°1 aurait également pu s'appeler « contrat cadre PDL-PPA1 ». En effet, il est le reflet de ce que les futurs membres de la section des Plaines-du-Loup (PPA1) s'engagent à respecter. Les documents « Loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled » (v.170904), document n°2a» et « Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled » (v.170904), document n°2b » font partie intégrante de ce programme cadre « PDL-PPA1 ».

Les futurs membres s'engagent à respecter les éléments se trouvant dans les documents ci-dessus, dont le programme cadre « PDL-PPA1 » qui sera complété par :

- les décisions que la Commune de Lausanne devra prendre (cf. chapitre 2, Calendrier du projet, ci-dessous) ;
- les décisions que la société simple de la pièce urbaine E (PU-E) devra prendre (cf. chapitre 1.2, Co-investisseurs de la pièce-urbaine, ci-dessous) ;
- les décisions que les futurs membres de la section PDL-PPA1 devront prendre à l'issue des différentes démarches participatives (cf. chapitre 2.3, Avant-projet, ci-dessous).

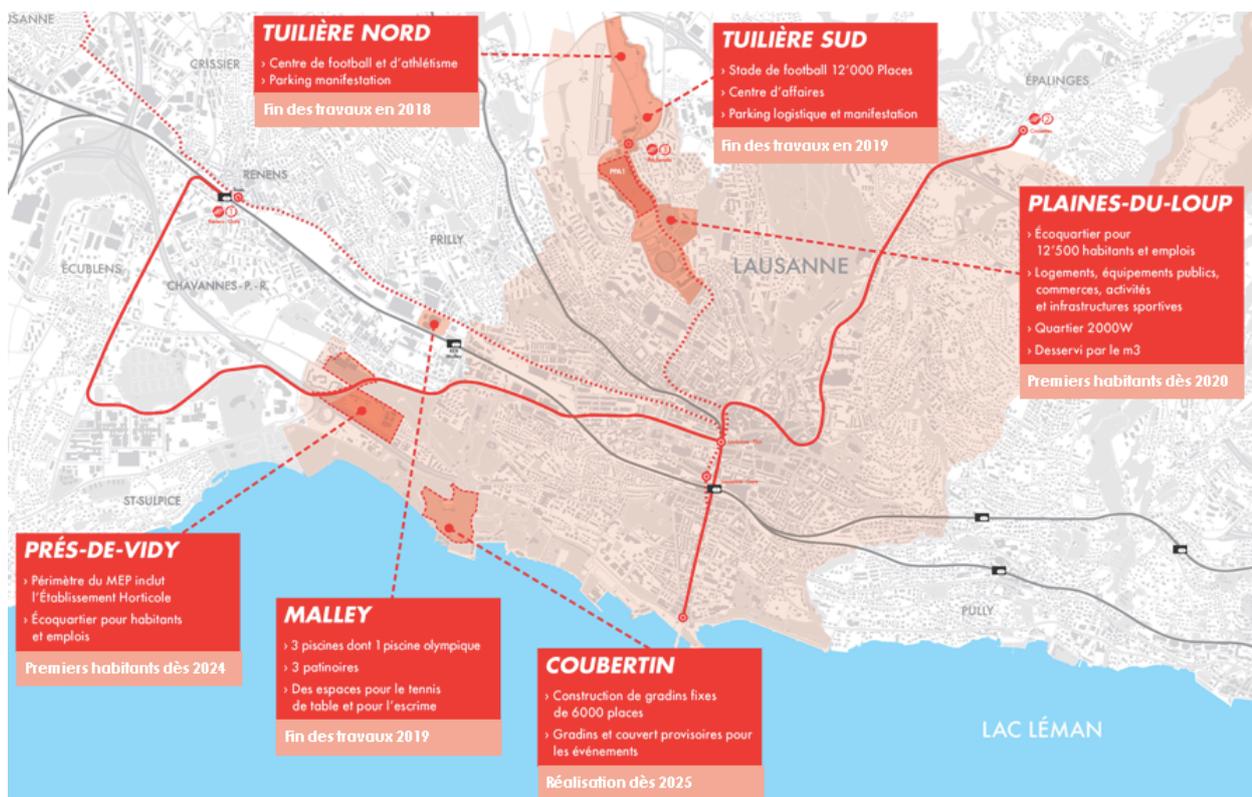
Malgré ces inconnues, dont la plupart dépendent des démarches participatives à venir auxquels les futurs membres de la section PDL-PPA1 participeront, la SCCH Le Bled s'engage à informer en toute transparence et à agir selon les règles de la bonne foi dans les relations avec ses membres.

## 1 Cadre du projet

### 1.1 Situation géographique : L'écoquartier des Plaines-du-Loup, la pièce-urbaine E

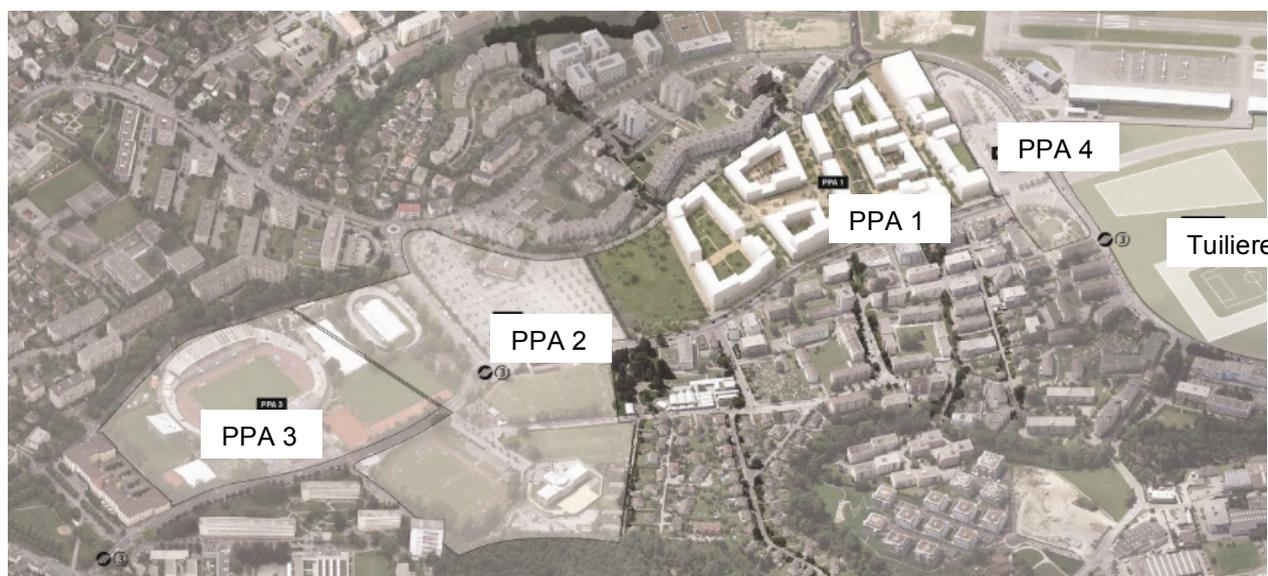
Initié par la Commune de Lausanne en 2006, le projet *Métamorphose* concerne 5 sites :

- Tuilière (nord et sud)
- Plaines-du-Loup
- Malley
- Près-de-Vidy
- Stade de Coubertin



[www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/le-projet.html](http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/le-projet.html)

Un concours (gagné par le bureau TRIBU architecture Sàrl avec le projet ZIP) a été lancé en 2010 pour la réalisation d'un master plan aux Plaines-du-Loup. En 2014, le Conseil communal a adopté le plan directeur localisé.

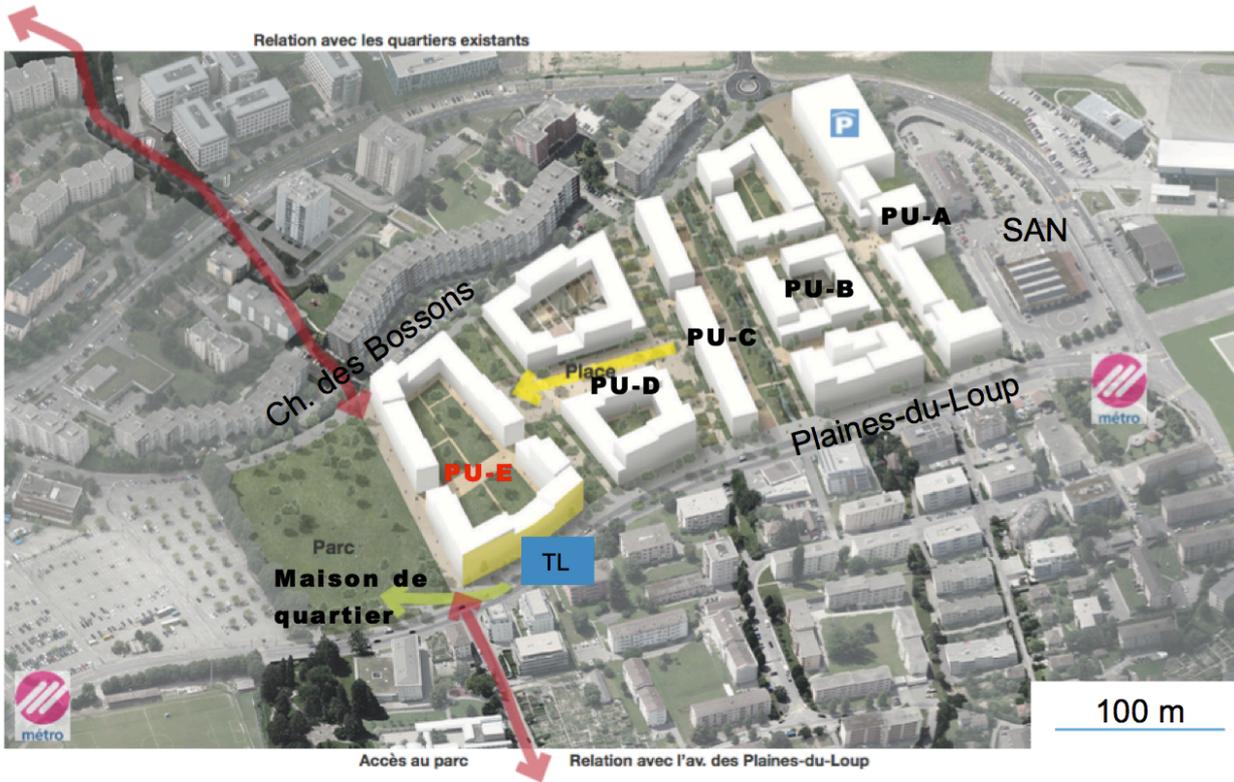


[www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/les-plaines-du-loup.html](http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/les-plaines-du-loup.html)

Le quartier des Plaines-du-Loup est divisé en 4 plans partiels d'affectation (PPA) :

- PPA1 (PDL) nord (terrains de foot)
- PPA2 (PDL) centre (parking et prison)
- PPA3 (PDL) sud (stade de la Pontaise)
- PPA4 (PDL) pointe nord-est (service des automobiles et de la navigation)





Implantation envisagée de la SCCH Le Bled au sein de la PU-E (image non contractuelle).

## 1.2 Co-investisseurs de la pièce-urbaine

Dans le but de favoriser la mixité sociale à la plus petite échelle possible, la Commune de Lausanne a regroupé au sein de chaque pièce urbaine des investisseurs de natures différentes (sociétés privées, sociétés d'utilité publique, sociétés/fondations de la Commune de Lausanne et coopératives d'habitants).

La pièce urbaine E (38'500m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante ; SPd) a été découpée en 5 lots pour autant d'investisseurs qui ont dû s'associer en société simple. Cette demande émane de la Commune de Lausanne et vise à assurer une bonne collaboration entre les investisseurs de la PU-E avant, pendant et après les travaux. Elle permet de définir un « concept d'ensemble » pour que les investisseurs puissent développer leur projet sans préjudice les autres. Enfin, elle fixe une clé de répartition des frais qui sont inhérents au développement de toute la PU-E. Les 5 investisseurs qui composeront cette pièce urbaine sont les suivants :

### 1.2.1 Jaguar + acquéreurs PPE – Société privée

*Jaguar Realestate SA est une société de développement, de promotion et de construction, créée en 2010. Elle est active en Suisse Romande pour le développement de projets de logements, d'activités ainsi que sur des opérations de promotion immobilière de type « PPE ». Jaguar Realestate SA est une société de Cougar Group. Elle s'appuie sur les structures opérationnelles de Cougar Group pour la conduite de ses projets.*

Le programme de Jaguar Realestate SA est de développer, commercialiser, puis construire des logements en PPE, ceci afin d'offrir l'opportunité à des familles lausannoises de s'installer dans ce nouveau quartier en devenant propriétaires de leur logement. Jaguar Realestate SA prévoit de construire environ 55 logements de typologies diverses allant du studio au 4,5 pièces. La commercialisation des appartements devrait débuter fin 2017 en fonction de l'avancement des concours d'architecture et des différentes études de projet à réaliser.

6'000 m<sup>2</sup> de SPd :

- 55 logements en PPE (6'000 m<sup>2</sup> de SPd)

### 1.2.2 La Meute – Coopérative d'habitants

*La Meute est une coopérative d'habitants fondée en 2011 par une quinzaine de Lausannois désireux de concevoir et gérer leur habitat de manière innovante et collective, échappant à la pression du marché immobilier lausannois. Actifs notamment dans les milieux artistiques, dans le social ou le journalisme, ils imaginent leur unité d'habitation comme une proposition accueillante, mixte, source de propositions et de libertés, ouverte à l'imprévu.*

L'unité d'habitation de La Meute prévoit 25 à 30 logements pour ses sociétaires, dont des appartements pour des familles, des célibataires, des étudiants et des réfugiés, dans le cadre de partenariats institutionnels. Des locaux communs, non lucratifs, sont dévolus à un centre d'art, un café et un atelier vélos gérés par des associations proches

des habitants. Ce sont ceux-ci – migrants et étudiants compris – qui seront à la base des événements s’y déroulent. Expositions, films, petits concerts et performances, discussions, repas et rencontres y seront organisés.

3'300 m<sup>2</sup> de SPd :

- 25 logements à loyer régulé (2'800 m<sup>2</sup> de SPd)
- Surfaces d'activités (500m<sup>2</sup> de SPd)

### 1.2.3 CIEPP – Société privée

*La CIEPP (Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle) est un investisseur institutionnel qui défend une politique de loyers visant l'équilibre entre les besoins de rendement – pour assumer ses engagements sur le long terme vis-à-vis de ses pensionnés – et une politique de loyer à caractère social. Elle s'est dotée d'une charte institutionnelle qui intègre les valeurs d'innovation et de pérennité de son action.*

L'ambition de la CIEPP est de réaliser environ 10'000 m<sup>2</sup> de surface, dont 36% de logements à loyers régulés, 55% de logements en marché libre et 9% d'activités. Elle est particulièrement attachée à développer un programme innovant et mixte, en étroite coordination avec les coopératives avec lesquelles elle partage la pièce urbaine E, pour en faire un lieu convivial et sûr. Sa vision est de faire vivre ensemble plusieurs générations au sein même de ses immeubles, favoriser des lieux de rencontre privilégiés au sein de sa pièce urbaine et encourager les activités de proximité compatibles avec les objectifs de mobilité douce.

10'350 m<sup>2</sup> de SPd :

- 34 logements à loyer régulé (3'765 m<sup>2</sup> de SPd)
- 51 logements en marché libre (5'645 m<sup>2</sup> de SPd)
- Surfaces d'activités (940 m<sup>2</sup> de SPd)

### 1.2.4 Logement idéal – Société d'utilité publique

*Depuis 1960, Logement Idéal, Société Coopérative à Lausanne, met sur le marché des logements à prix abordables et de qualité. Indépendante et apolitique, elle construit ou acquiert puis gère des immeubles à loyers modérés ou subventionnés. Elle a à son actif un parc immobilier qui compte à ce jour 1'265 appartements.*

Logement Idéal souhaite contribuer à la réalisation d'un quartier offrant une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, en amenant son expertise en matière de logements subventionnés et en proposant des activités, des services de proximité et des espaces de co-working.

Elle propose de réunir des logements familiaux, à prix coûtant, subventionnés et qui complètent l'offre privée pour aboutir à une réelle mixité intégrée.

8'500 m<sup>2</sup> de SPd :

- 65 logements à loyer subventionné (7'175 m<sup>2</sup> de SPd)
- Surfaces d'activités (1'325 m<sup>2</sup> de SPd)

### 1.2.5 SCCH Le Bled

La SCCH Le Bled s'est vu attribuer 10'350 m<sup>2</sup> de SPd répartis comme suit :

- 6'872 m<sup>2</sup> de SPd de logements régulés, soit environ 66 logements appelés « régulé-Bled » (cf. chapitre 3.1.1, « Régulé-Bled » : Logement à loyer régulé, ci-dessous) dont 9 logements « régulés-Bled » seront attribués par la Commune de Lausanne.
- 1'718 m<sup>2</sup> de SPd de PPE, soit environ 13 logements appelés « PPE-Bled » (cf. chapitre 3.1.2, « PPE-Bled » : Propriété par étage, ci-dessous).
- des surfaces mutualisées qui seront notamment utilisées par la salle polyvalente, le foyer, le bledBnB, etc., soit environ 529 m<sup>2</sup> de SPd.
- des bureaux (activités indépendantes) qui accueilleront notamment TRIBU architecture Sàrl et la SCCH Le Bled, soit environ 976 m<sup>2</sup> de SPd.
- des activités de commerces (activités indépendantes), soit environ 255 m<sup>2</sup> de SPd.

L'ensemble de ces surfaces, qui formeront une section<sup>1</sup>, pourrait s'accroître de 5% (tout en respectant la proportionnalité) si le projet respecte l'article 97 alinéa 4 de la LATC (utilisation rationnelle et économie d'énergie dans les constructions)<sup>2</sup>. Ainsi, tant des logements que des surfaces d'activités pourraient être construits en plus.

## 1.3 Spécificités du projet

En postulant en tant qu'investisseur, la coopérative s'est engagée vis-à-vis de la Commune de Lausanne sur de nombreux aspects contractuels. Ces engagements lient à leur tour les futurs habitants et occupants de la section Plaines-du-Loup et sont considérés comme « acceptés » lors de la demande d'adhésion à la section. Ces derniers portent essentiellement sur les points suivants :

### 1.3.1 Mixité sociale et fonctionnelle de la section

Le programme cadre « PDL-PPA1 » de la SCCH Le Bled est constitué de surfaces de logements et de surfaces d'activités (bureaux, commerces, salle polyvalente, foyer, bledBnB, etc.). Le ratio des affectations des surfaces allouées (logements vs activités) a été adopté par la Commune de Lausanne suite à l'appel d'offres à investisseurs aux Plaines-du-Loup. Ces surfaces ne peuvent pas être permutées. En d'autres termes, les surfaces affectées à des activités ne peuvent être réaffectées à du logement (et réciproquement).

---

<sup>1</sup> Statuts (v.170424) de la SCCH Le Bled, art. 15

<sup>2</sup> [www.rsv.vd.ch/rsvsite/rsv\\_site/doc.fo.html?docId=5521](http://www.rsv.vd.ch/rsvsite/rsv_site/doc.fo.html?docId=5521)

### 1.3.2 Droit distinct et permanent

Le terrain sur lequel bâtira la SCCH Le Bled est cédé par la Commune de Lausanne sous forme d'un droit distinct et permanent (DDP) pour une durée de 90 ans. Celle-ci percevra à ce titre une redevance pour chaque m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminant (SPd) construite par l'ensemble des investisseurs. Cette redevance, versée annuellement, est incluse dans les loyers et correspond à 5 % de la valeur du terrain. Une réduction liée à la participation aux coûts d'équipement est prévue les 10 premières années. La Commune de Lausanne impose des conditions différentes pour le DDP des surfaces locatives et des surfaces de PPE<sup>3</sup>. A l'échéance de la durée du DDP, la Commune de Lausanne pourra soit racheter le bâtiment de la SCCH Le Bled<sup>4</sup> soit reconduire un nouveau DDP<sup>5</sup>.

### 1.3.3 Mesures énergétiques

Les futurs logements et surfaces d'activités de la section s'insèrent dans un vaste projet d'écoquartier aux Plaines-du-Loup prévu dès ses prémises pour répondre aux objectifs de « société à 2'000 W ». Les lignes directrices du quartier en matière de consommation énergétique ont été définies dans un document (« 26 mesures énergétiques pour les Plaines-du-Loup<sup>6</sup> ») approuvé en 2015 par la Municipalité. Elles concernent la section principalement sur les aspects suivants :

#### - **Mobilité / stationnement**

##### o **Limitation du nombre de places de stationnement privées pour voitures**

Les objectifs en matière de bilan énergétique ne sont pas envisageables sans repenser la mobilité des futurs habitants. C'est pourquoi le PPA fixe le nombre maximum de places de stationnement à 0,5 place par 100 m<sup>2</sup> de SPd.

Aucune place de stationnement n'est automatiquement attribuée à un logement. Une *démarche participative sur la mobilité* permettra de définir les besoins de la section (famille, handicap, etc.). Les règles d'attribution<sup>7</sup> des 51 places de parc (visiteurs compris) seront définies ultérieurement.

A noter que le quartier sera desservi dès 2025 par 2 arrêts de métro (métro m3).

Par ailleurs, il n'y aura pas de zone bleue (macaron) à proximité du PPA1 des Plaines-du-Loup.

---

<sup>3</sup> cf. Loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled » (v.170904) chapitres 1.2 et 2.2 ainsi que Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled » (v.170904) chapitres 1.2 et 2.1.

<sup>4</sup> Le montant de la transaction sera déterminé par un expert choisi en commun entre la Commune de Lausanne et la PPE.

<sup>5</sup> La Commune de Lausanne a, jusqu'à ce jour, très souvent opté pour la reconduction d'un DDP à l'échéance de ce dernier.

<sup>6</sup> [www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/les-plaines-du-loup/mesures-energetiques.html](http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/les-plaines-du-loup/mesures-energetiques.html)

<sup>7</sup> cf. Fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904), chapitre 3.5

- **Centralisation des parkings**

Le plan partiel d'affectation impose une localisation unique des parkings. Celui-ci est situé à l'extrémité nord-ouest du PPA1 (cf. chapitre 1.1, Situation géographique : L'écoquartier des Plaines-du-Loup, la pièce-urbaine E, ci-dessus). Aucune place de stationnement individuel ne sera prévue sous les bâtiments de la SCCH Le Bled ni aux abords, à l'exception probable des déposes rapides et de places pour une société d'auto-partage.

Le financement et la gestion du parking centralisé est encore à l'étude. Les conditions d'accès aux places de parcs seront précisées ultérieurement.

- **Mesures constructives**

- **Imposition de la norme ECO ou équivalent.**

Le label Minergie ECO (ou équivalent) régleme nte notamment l'utilisation des matériaux de construction afin d'optimiser le recyclage du bâtiment.

- **Respect des valeurs cibles SIA 380/4 sur l'énergie électrique dans le bâtiment.**

- **Réserve de l'ensemble des toitures non accessibles et bien orientées à des panneaux solaires photovoltaïques.**

- **Respect de la valeur cible de la norme SIA 380/1<sup>8</sup> « L'énergie thermique dans le bâtiment » et la ventilation mécanique pour l'habitat.**

- **Mesures à l'exploitation**

- **Contracting énergétique.**

La production de l'électricité et du chauffage est assurée par les Services Industriels (SI) de la Commune de Lausanne. L'eau chaude du chauffage est notamment obtenue grâce à des sondes géothermiques de moyenne profondeur (entre 500m et 800m).

- **Installation de compteurs individuels pour l'eau chaude sanitaire et facturation de la consommation réelle.**

- **Obligation de consommer un « courant de qualité écologique approprié<sup>9</sup> » inscrite dans les baux.**

Les habitants de l'écoquartier auront donc l'obligation de souscrire à un courant électrique issu d'énergie renouvelable.

- **Eclairage extérieur du domaine privé : respect du Plan Lumière<sup>10</sup> et technologie intelligente.**

## 1.4 Mutualisation

La mutualisation de locaux et de services redonne un sens au partage et une réalité à la communauté du voisinage sans tomber dans le communautarisme forcé. Les

<sup>8</sup> [www.vd.ch/themes/environnement/energie/permis-de-construire/normes](http://www.vd.ch/themes/environnement/energie/permis-de-construire/normes)

<sup>9</sup> [www.silnativa.ch/particuliers/electricite/choisissez-votre-energie.html](http://www.silnativa.ch/particuliers/electricite/choisissez-votre-energie.html)

<sup>10</sup> [www.lausanne.ch/thematiques/services-industriels/les-sil/distribution/eclairage-public/plan-lumiere.html](http://www.lausanne.ch/thematiques/services-industriels/les-sil/distribution/eclairage-public/plan-lumiere.html)

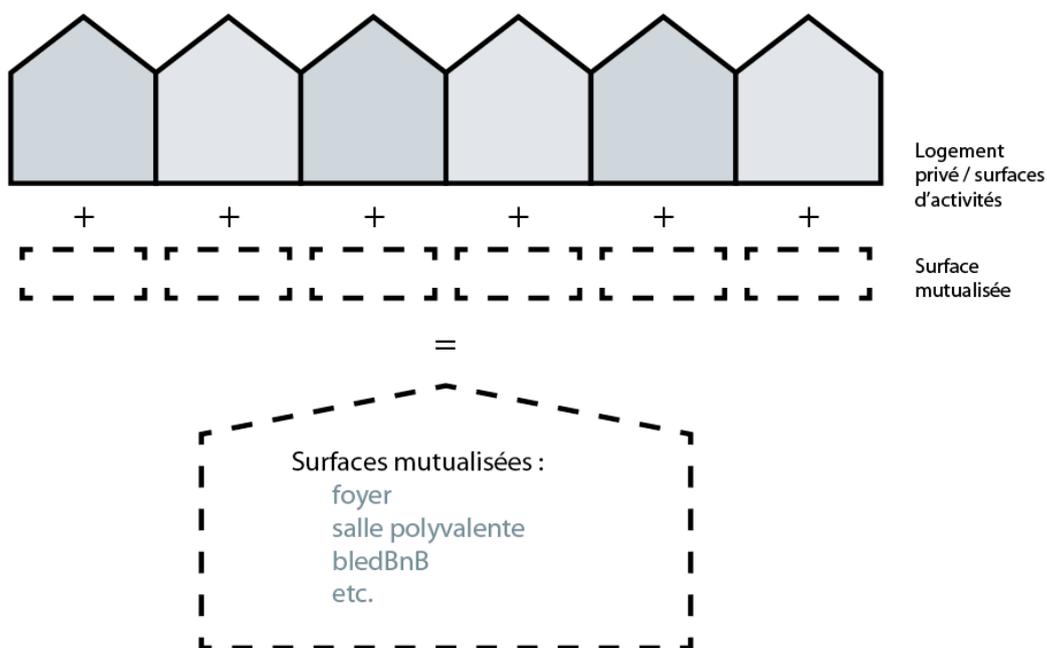
## Document n° 1

bénéfiques du partage sont écologiques (le partage comme moyen d'économiser les ressources), sociaux (les relations humaines) et économiques (partage des coûts). Au principe de mutualisation s'ajoute celui de « mutabilité ». En effet, plus le projet est important en taille et le nombre d'habitants augmente, plus l'offre en activités mutualisées est diversifiée et plus les synergies entre différents programmes sont multiples.

Aux Plaines-du-Loup, l'objectif de la SCCH Le Bled est de mutualiser environ 529 m<sup>2</sup> de SPd de locaux. De plus, la SCCH Le Bled cherchera activement à développer le partage et les collaborations à plus large échelle (pièce urbaine E (PU-E) par exemple pour des espaces de co-working, mais également avec les quartiers voisins par exemple pour des gros commerces de détail, etc.) ou avec d'autres partenaires.

Afin de pouvoir mettre en place ces espaces, chaque surface de logement et chaque surface d'activité indépendante financent une part de surface supplémentaire (dite surface mutualisée) définie par un **taux de mutualisation** qui varie en fonction de la catégorie (cf. chapitre 3.1, Catégories de surfaces de logement, ci-dessous). Le coût de la mutualisation se répercute financièrement sur les fonds propres nécessaires et les loyers.

L'ensemble des surfaces mutualisées est regroupé afin d'offrir à tous les usagers des surfaces plus généreuses pouvant accueillir de multiples activités. Ces surfaces mutualisées accueilleront notamment le foyer, la salle polyvalente ainsi qu'un bledBnB. L'ensemble de ces activités sont détaillées au chapitre 3.4, Typologies des surfaces d'activités, ci-dessous. D'autres activités viendront se greffer en fonction des partenariats et des projets développés avec les futurs habitants<sup>11</sup>.



<sup>11</sup> cf. Fiche d'inscription pour les surfaces d'activités (v.170904).

## 2 Calendrier du projet

Le projet d'architecture sera rythmé par des phases liées au processus de projet (norme SIA, etc.).

dates	étapes
mars 2017 – août 2017	Mandats d'étude parallèles de la pièce urbaine
septembre 2017 – février 2018	Avant-projet
mars 2018 – août 2018	Projet définitif
septembre 2018	Dépôt de la demande d'autorisation de construire
septembre 2018 – mai 2019	Préparation à l'exécution
mai 2019	Obtention de la demande du permis de construire
juin 2019 – mai 2021	Réalisation
août 2021	Arrivée des habitants

**Le calendrier est susceptible d'être modifié étant donné que certaines procédures, comme le traitement du préavis au Conseil communal, ne dépend ni de la SCCH Le Bled, ni de la société simple PU-E. La responsabilité de la SCCH Le Bled ne peut donc pas être engagée.**

### 2.1 Mandats d'étude parallèles (MEP) de la pièce urbaine

**mars 2017 – août 2017**

- Localisation de la SCCH Le Bled dans la pièce urbaine E.
- Principes généraux d'implantation : 1 seul ou plusieurs bâtiments pour la SCCH Le Bled, gestion de la contiguïté avec les voisins, etc.
- Concept d'ensemble (nécessaire pour obtenir un permis de construire) demandé par la Commune de Lausanne.

Le mandat d'étude parallèle (SIA 143) est une procédure de sélection de projet légèrement différente du concours d'architecture traditionnel. Trois bureaux d'architectes associés à des paysagistes ont été sélectionnés pour travailler sur la pièce urbaine E. Ils ont été jugés par un collège d'experts constitué de membres professionnels architectes, de représentants de la Commune de Lausanne et de représentants des différents maîtres d'ouvrage. La SCCH Le Bled est représentée par Yves Ferrari (directeur) suppléé par Laurent Guidetti (architecte du projet pour la SCCH Le Bled aux Plaines-du-Loup, de TRIBU architecture Sàrl).

Le résultat de ce mandats d'étude parallèles a défini un premier **concept d'implantation urbaine** des bâtiments à l'intérieur de la pièce urbaine E. Cette implantation tient compte des différents investisseurs et de leurs programmes respectifs afin d'assurer une cohérence d'ensemble. Elle définira en détail le gabarit des bâtiments, leurs contiguïtés respectives ou non, etc. et aboutira à un concept d'ensemble à court terme.

### 2.2 Concours d'architecture

Les trois investisseurs privés, lanceront un concours d'architecture (SIA 142) pour sélectionner leurs trois architectes. Les coopératives d'habitants, La Meute et la SCCH Le Bled, ne sont pas concernées par ces concours, étant donné qu'elles ont déjà leur architecte respectif, et amorceront alors la phase d'avant-projet.

### 2.3 Avant-projet

**septembre 2017 – février 2018**

- Définition du programme des activités
  - o Eventuel appel d'offres pour les surfaces d'activités
  - o Recherche de partenaires financiers
- Participation des membres de la section à des démarches participatives « Formes du logement », « Mobilité » et « Espaces communs » qui concernent le lot de la SCCH Le Bled. La description (ci-dessous) devra être précisée ultérieurement en fonction du développement du projet.
- Esquisses de projet, contraintes, financement

#### 2.3.1 Démarche participative « Formes du logement »

Cette démarche participative vise à définir les formes de logements qui composeront le ou les bâtiments de la section « PDL-PPA1 ». Elle ne vise pas directement à répondre aux besoins de chaque individu mais à définir un standard commun. Les résultats de cette démarche participative seront adoptés par le Conseil d'administration et viendront compléter le programme cadre « PDL-PPA1 ».

#### 2.3.2 Démarche participative « Espaces communs »

Cette démarche participative vise à préciser le programme des espaces communs ainsi que leur exploitation. Les résultats de cette démarche participative seront adoptés par le Conseil d'administration et viendront compléter le programme cadre « PDL-PPA1 ».

#### 2.3.3 Démarche participative « Mobilité »

Cette démarche participative a pour but de mener une réflexion sur les potentiels de mutualisation entre les différents membres de la section (habitants, personnes travaillant dans des surfaces louées à la SCCH Le Bled, etc.) en raison du nombre restreint de places de stationnement et de l'éloignement du parking centralisé (cf. chapitre 1.1, Situation géographique : L'écoquartier des Plaines-du-Loup, la pièce-urbaine E, ci-dessus). Bien que la SCCH Le Bled sache qu'elle disposera et qu'elle devra financer 51 places de parc, elle ignore la quantité qui seront dévolues aux commerces, aux visiteurs, etc. Des priorités devront être trouvées en fonction de critères comme le nombre de personnes dans le ménage, l'éventuel handicap d'un membre de la section, l'ancienneté dans la section, etc. Les résultats de cette

démarche participative seront adoptés par le Conseil d'administration et viendront compléter le programme cadre « PDL-PPA1 ».

## 2.4 Projet définitif

**mars 2018 – août 2018**

- Développement des plans.
- Devis.
- Elaboration de la demande d'autorisation de construire.

A l'issue de cette phase, chaque ménage aura localisé précisément son logement (entrée, étage, etc.). La disposition des logements ne connaîtra plus de profondes remises en question.

### Dépôt de la demande d'autorisation de construire

**septembre 2018**

## 2.5 Préparation à l'exécution

**septembre 2018 – mai 2019**

- Appel d'offres entreprises de construction et adjudications.
- Études de détails.

A l'issue de cette phase, les matérialités des bâtiments seront alors connues.

### Obtention de la demande du permis de construire

**mai 2019**

## 2.6 Réalisation

**juin 2019 – mai 2021**

- Plans d'exécution.
- Construction.

### 2.6.1 Démarche participative « Aménagements extérieurs »

Cette démarche participative vise à définir le type et l'usage des aménagements extérieurs, la participation à leur entretien, etc. Cette dernière devra tenir compte des recommandations définies dans le concept d'ensemble de la pièce urbaine E. Les résultats de cette démarche participative seront adoptés par le Conseil d'administration et viendront compléter le programme cadre « PDL-PPA1 ».

### 2.6.2 Démarche participative « Vie de section »

Cette démarche participative vise à définir le mode de vie commune qui permette à tous les membres de la section de vivre quotidiennement en harmonie. Les résultats de cette démarche participative seront adoptés par le Conseil d'administration et viendront compléter le programme cadre « PDL-PPA1 ».

### 2.7 Arrivée des habitants

août 2021

- Travaux de garantie.
- Aménagement des dernières surfaces mutualisées.

### 2.8 Exploitation

- Suite de la démarche participative « vie de section ».

## 3 Descriptif des surfaces des logements

Le projet distingue « **catégories** » et « **typologies** » de logements. Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, la section de la SCCH Le Bled comprend des logements à loyer régulé et des logements en PPE. Chacune de ces catégories comprend plusieurs typologies (ou formes de logement).

Les catégories répondent à la diversité sociale au sein des membres de la coopérative tandis que les typologies répondent aux modes de vie et aux différentes étapes de la vie des habitants sans présumer de leur catégorie sociale : logements familiaux traditionnels, interdépendants ou « avec stöckli », clusters, logements de transition, etc. (cf. chapitre 3.3, Exemples de typologies, ci-dessous).

Ces diversités de catégories et de typologies se répartissent dans l'ensemble du ou des bâtiments, garantissant la **mixité sociale à la plus petite échelle**. Dans l'esprit coopératif, les habitants de toutes les catégories de logement mais également des activités (« régulé-Bled », « PPE-Bled », surfaces d'activités indépendantes) participent au projet au même titre et prennent part aux démarches participatives. Les logements en PPE et en location seront présents dans l'ensemble des bâtiments que la SCCH Le Bled construira aux Plaines-du-Loup.

Le montage financier assure l'équilibre entre les surfaces mutualisées et les surfaces qui les portent, et ceci à toutes les phases du processus (études, construction, exploitation). Le « taux d'effort de mutualisation » varie d'une catégorie à l'autre<sup>12</sup>. Les principes de transparence et l'interdiction de la spéculation s'appliquent à toutes les catégories, y compris la PPE.

---

<sup>12</sup> cf. Loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled » (v.170904) chapitre 2.3 et Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled » (v.170904) chapitre 2.2.

Ces surfaces mutualisées permettront d'offrir notamment des espaces pour des réceptions (foyer et salle polyvalente) ainsi que des chambres (bledBnB).

### 3.1 Catégories de surfaces de logement

#### 3.1.1 « Régulé-Bled » : Logement à loyer régulé

La catégorie « régulé-Bled » reprend les principes de base de la coopérative d'habitants. Elle propose un logement à prix coûtant moyennant l'acquisition en parts sociales de 5 % du prix du logement. Lorsque le locataire quitte le logement, il peut récupérer ses parts sociales<sup>13</sup>.

Le taux de mutualisation pour la réalisation de surfaces mutualisées est de 5 % du coût de construction<sup>14</sup>.

Les recettes résultant de la location des surfaces mutualisées seront reversées en tenant compte du taux de mutualisation et des surfaces louées. Par ailleurs, tous les membres de la section ont un accès privilégié aux surfaces mutualisées.

Neuf logements de cette catégorie seront attribués directement par la Commune de Lausanne qui acquerra les parts sociales.

#### 3.1.2 « PPE-Bled » : Propriété par étage

La SCCH Le Bled propose un logement en PPE à condition d'acquérir 27,5 % de la valeur du logement en parts sociales<sup>15</sup>.

Le taux de mutualisation pour la réalisation de surfaces mutualisées est de 20 % du prix de vente<sup>16</sup>.

Les recettes résultant de la location des surfaces mutualisées seront reversées en tenant compte du taux de mutualisation et des surfaces achetées. Par ailleurs, tous les membres de la section ont un accès privilégié aux surfaces mutualisées.

Pour empêcher toute spéculation, le prix de revente est indexé sur l'indice de prix à la consommation (IPC) et exclut de ce fait tout bénéfice<sup>17</sup>.

#### 3.1.3 Logement subventionné

Dans le cadre de l'appel d'offres à investisseurs lancé par la Commune de Lausanne en octobre 2015, la SCCH Le Bled a répondu en incluant dans son programme initial 1'328 m<sup>2</sup> SPd de logements subventionnés. La Commune de Lausanne n'a pas suivi ce

---

<sup>13</sup> cf. Loyers et conditions d'accès à la catégorie « régulé-Bled » (v.170904) chapitre 3.

<sup>14</sup> cf. Loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled » (v.170904) chapitre 2.3

<sup>15</sup> cf. Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled » (v.170904), chapitres 2 et 4.

<sup>16</sup> cf. Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled » (v.170904), chapitre 2.2.

<sup>17</sup> cf. Prix et conditions d'accès « PPE-Bled » (v.170904) chapitre 9.

souhait. Les personnes qui souhaitent bénéficier de cette catégorie de logement trouveront les informations sur le site internet de la Commune de Lausanne<sup>18</sup>.

### 3.1.4 Activités indépendantes : surfaces de bureau

Ces surfaces sont autofinancées et participent, comme pour le logement, à la mutualisation d'espaces communs.

Le taux d'effort pour la réalisation de surfaces mutualisées est de 13 % du coût de construction.

Les recettes résultant de la location des surfaces mutualisées seront reversées en tenant compte du taux de mutualisation et des surfaces d'activités louées. Par ailleurs, tous les membres de la section ont un accès privilégié aux surfaces mutualisées.

### 3.1.5 Activités indépendantes : surfaces de commerce

Ces surfaces sont autofinancées et participent, comme pour le logement, à la mutualisation d'espaces communs.

Le taux d'effort pour la réalisation de surfaces mutualisées est de 18 % du coût de construction<sup>19</sup>.

Les recettes résultant de la location des surfaces mutualisées seront reversées en tenant compte du taux de mutualisation et des surfaces d'activités louées. Par ailleurs, tous les membres de la section ont un accès privilégié aux surfaces mutualisées.

### 3.1.6 Activités mutualisées

Les immeubles de logements traditionnels mutualisent une série d'équipements et de locaux de base assurant le fonctionnement du bâtiment (cages d'escaliers, ascenseur, hall d'entrée, buanderie, espaces de rangement, etc.). Le modèle de la SCCH Le Bled va plus loin et propose notamment un foyer, une salle polyvalente ainsi qu'un bledBnB.

Dans le cadre de son premier projet aux Plaines-du-Loup, la SCCH Le Bled ambitionne de développer une diversité d'activités et de services à l'échelle de la section. Au lieu de démultiplier des petites surfaces vouées à terme à devenir des chambres d'amis sous-occupées, l'idée est de rationaliser ces surfaces afin d'assurer une plus grande occupation de ces locaux et de dégager des surfaces de locaux pour d'autres activités. Le bledBnB fait à la fois office d'hôtel et de service de réservation de chambre d'amis. Ces locaux pourront alors accueillir des activités mutualisées qui ne pourraient exister sans ce dispositif d'aide à la mutualisation des autres logements et surfaces.

---

<sup>18</sup> [www.lausanne.ch/lausanne-officielle/administration/logement-environnement-et-architecture/service-du-logement-et-des-gerances/logements-subsventionnes.html](http://www.lausanne.ch/lausanne-officielle/administration/logement-environnement-et-architecture/service-du-logement-et-des-gerances/logements-subsventionnes.html)

<sup>19</sup> cf. Fiche d'inscription pour les surfaces d'activités (v.170904), chapitre 3.1.

### 3.1.7 Récapitulatif

	% de parts sociales	taux de mutualisation
Régulé-Bled	5	5
PPE-Bled	27,5	20
Subventionné	pas présent dans le projet	
Activités – bureau	20	13
Activités – commerce	20	18
Activités – mutualisée	0	0

### 3.2 Typologies des logements

En date du 4 septembre 2017, **aucune typologie de logement, ni d'activité n'est clairement définie**. En effet, **les candidatures portent bien sur une taille de logement, éventuellement la catégorie, mais pas sur une typologie**.

Conformément à l'engagement pris par la SCCH Le Bled lors de la réponse à l'appel d'offres à investisseurs aux Plaines-du-Loup, la taille des logements est basée sur le système d'évaluation de logements (SEL) de l'Office fédéral du logement (OFL) qui peut se résumer comme suit :

	Taille du logement (en <u>SUP</u> )					
	Studio	1 à 1,5 pièce	2 à 2,5 pièces	3 à 3,5 pièces	4 à 4,5 pièces	5 à 5,5 pièces
Min m <sup>2</sup>	17	30	50	65	80	100
Max m <sup>2</sup>	20	40	55	77	99	121

Il s'agit d'un tableau indicatif, cependant la taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants, à savoir que le nombre de pièces ne dépasse pas celui des habitants de plus de deux<sup>20</sup>. Les m<sup>2</sup> correspondent à des surfaces utiles principales (SUP)<sup>21</sup>. Elles correspondent aux surfaces « balayables ». Le système d'évaluation de logements reste la référence<sup>22</sup>.

Après l'attribution des surfaces de logement, une réflexion plus poussée sera très vite entamée avec les membres de la section dans le cadre d'une **démarche participative « Formes du logement »**<sup>23</sup> (cf. chapitre 2.3.1, Démarche participative « Formes du logement », ci-dessus). Celle-ci permettra aux architectes de travailler sur la formalisation des différents logements.

Si dans un premier temps, les membres de la section « PDL-PPA1 » s'inscrivent pour une catégorie (avec ordre de priorité) et des mètres carrés, les démarches participatives lors de l'avant projet et du projet définitif permettront de définir les

<sup>20</sup> Statuts (v.170417) de la SCCH Le Bled, art. 6 al. 6

<sup>21</sup> [www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M\\_AIHC\\_message\\_ANNEXE\\_B.pdf](http://www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M_AIHC_message_ANNEXE_B.pdf) ou [www.densite.ch](http://www.densite.ch)

<sup>22</sup> [www.wbs.admin.ch/fr/?lang=fr](http://www.wbs.admin.ch/fr/?lang=fr)

<sup>23</sup> cf. Fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904) chapitre 2.5.

typologies, les étages, les relations entre les logements ainsi que le nombre de logements.

### 3.3 Exemples de typologies

#### 3.3.1 Logements traditionnels

Ce sont les formes de logements les plus communes, des logements traditionnels allant du studio au 7 pièces.

#### 3.3.2 Logements interdépendants

A la façon des « stöcklis » dans les exploitations agricoles, ces typologies proposent un couple de logements (grand logement principal et petit logement secondaire). La dépendance, qui respecte également les normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (SIA 500), sert à prendre ou conserver son indépendance. Ces logements conviennent par exemple à des ménages élargis, accueillant un adolescent émancipé, un jeune en formation, un ou des grands-parents fragilisés, les membres de familles recomposées, etc.

#### 3.3.3 Logements de transition protégés/adaptés

Petits logements de 1 à 3 pièces, accessibles aux personnes à mobilité réduite et adaptés à toutes les personnes en situation de transition (en rupture, séparées, etc.). Ces logements pourront être loués en partenariat avec des institutions idoines. Des services socio-hôtelières pourront être proposés en complément : lingerie, repas à domicile, locaux d'animation, etc. Pour les étudiants, la proximité avec les espaces de co-working (probablement proposés par d'autres investisseurs de la PU-E) sera un atout.

#### 3.3.4 Clusters

Grandes cohabitations fréquentes dans les coopératives d'habitants réunissant 6-10 studios équipés de sanitaires et de kitchenettes autour d'espaces communs généreux et variés.

### 3.4 Typologies des surfaces d'activités

#### 3.4.1 Foyer (activités mutualisées)

Le foyer est avant tout un espace commun regroupant un ensemble de locaux conviviaux à disposition des coopérateurs. Salle polyvalente, bledBnB, etc. pourront être accessibles depuis le foyer. Il fera environ 118 m<sup>2</sup> de SPd, soit 100 m<sup>2</sup> de SUP

### 3.4.2 Salle polyvalente (activités mutualisées)

La salle polyvalente pourrait être en partie occupée par l'Association vaudoise des ligues d'improvisation (AVLI). L'ensemble des locaux liés à cette affectation fera environ 235 m<sup>2</sup> de SPd, soit 200 m<sup>2</sup> de SUP.

### 3.4.3 BledBnB (activités mutualisées)

Le BledBnB occupera environ 176 m<sup>2</sup> de SPd, soit 150 m<sup>2</sup> de SUP .

Ces surfaces font partie des surfaces d'activités mutualisées par l'ensemble des habitants et des locataires des surfaces d'activités indépendantes. Les chambres sont très simples et peuvent bénéficier d'un service hôtelier simple et économique, type auberge de jeunesse. Elles sont regroupées à proximité du foyer. Des partenariats pourront être offerts aux demandeurs de logements d'urgence à des conditions plus intéressantes qu'à l'hôtel.

Le système de réservation du BledBnB est identique aux autres locaux mutualisés, ce qui permet à tous les membres d'y inviter des amis à moindre coût.

### 3.4.4 Commerces et/ou bureaux (activités indépendantes)

Environ 976 m<sup>2</sup> de SPd, soit 830 m<sup>2</sup> de SUP de surfaces d'activités pour des bureaux seront occupées, et donc louées, par les bureaux de TRIBU architecture Sàrl ainsi que par les bureaux de la SCCH Le Bled.

Un appel d'offres pour les surfaces commerciales d'activités indépendantes<sup>24</sup> sera probablement lancé par la SCCH Le Bled au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 pour les quelque 255 m<sup>2</sup> de SPd, soit 217 m<sup>2</sup> de SUP, restants

## 4 Organisation de la section

La section sera formellement créée lors de son Assemblée générale constitutive prévue le 23 octobre 2017 à 18h30 au CPO. Son organisation est indiquée à l'article 15 des statuts (v.170417) de la SCCH Le Bled et du règlement d'organisation qui sera édicté par le Conseil d'administration.

## 5 Financement par les membres de la section

### 5.1 Calcul des parts sociales nécessaires

Le nombre de parts sociales à acquérir est calculé sur la base du prix total du logement, soit le coût de construction du logement pour les logements locatifs ou le prix

---

<sup>24</sup> cf. Fiche inscription surfaces d'activités (v.170904).

## Document n° 1

---

de vente en cas de PPE (cf. chapitre 1.3.2, Droit distinct et permanent, ci-dessus). Les informations relatives aux différentes catégories se trouvent dans les documents *Loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled »* (v.170904) et *Prix et conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled »* (v.170904).

### 5.2 Utilisation du 2<sup>ème</sup> pilier (LPP) pour acquérir des parts sociales

Conformément à l'article 30 alinéa 3 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP) :

*L'assuré peut également faire valoir le droit au versement de ce montant pour acquérir des parts d'une coopérative de construction et d'habitation ou s'engager dans des formes similaires de participation s'il utilise personnellement le logement cofinancé de la sorte.*

Le droit fédéral (notamment la LFAIE) reste réservé.

## 6 Lexique

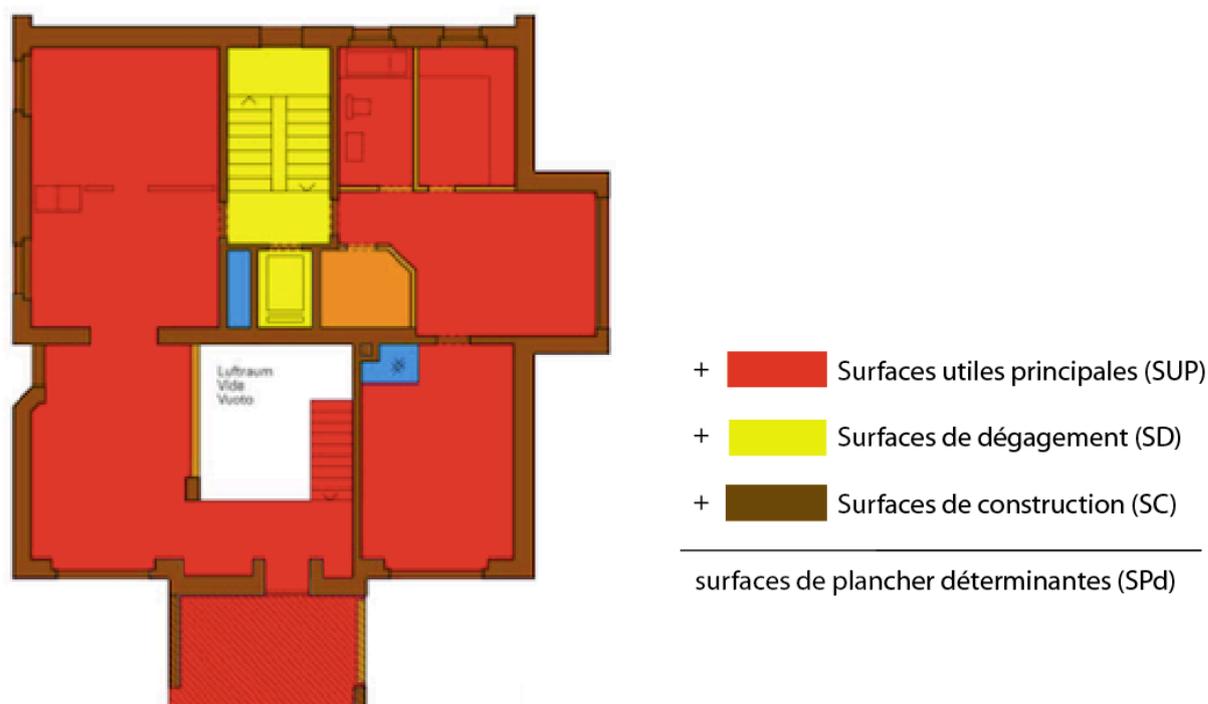
CIEPP	Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle
CPO	Centre pluriculturel et social d'Ouchy
DDP	Droit distinct et permanent
IPC	Indice des prix à la consommation
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger
LPP	Loi sur la prévoyance professionnelle
OFL	Office fédéral du logement
PPA1	Plan partiel d'affectation n°1
PDL	Plaines-du-Loup
PPE	Propriété par étage
PU-E	Pièce urbaine E
Régulé	Logement dont les conditions de location couvrent les charges sans bénéfice et sont contrôlés par la Commune de Lausanne
SA	Société anonyme
Sàrl	Soiciété à responsabilité limitée
SCCH	Société coopérative de construction et d'habitation
SEL	Système d'évaluation de logements
SI	Service industriel de la Commune de Lausanne
SIA	Société des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminant (cf. chapitre 7.1, SPd et SUP, ci-dessous)
SUP	Surface utile principale (cf. chapitre 7.1, SPd et SUP, ci-dessous)
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier

## 7 Définitions

### 7.1 SPd et SUP

Selon la norme SIA 416<sup>25</sup>, il existe différents types de surfaces, comme par exemple :

- les surfaces utiles principales (SUP)  
parfois appelées surfaces balayables, il s'agit des chambres, cuisine, WC, etc.
- les surfaces de dégagement (SD)  
couloir, hall d'entrée, escalier, gaine d'ascenseur, etc.
- les surfaces de construction (SC)  
murs, piliers, cloisons, etc.
- les surfaces de plancher déterminantes (SPd)  
couramment utilisée dans la construction les  $SPd = SUP + SD + SC$



S'il est communément admis que la taille d'un logement est souvent comprise comme étant des SUP (surface balayable), les calculs financiers utilisent fréquemment les SPd. Le lien ou ratio entre les SUP et les SPd dépend du type d'architecture et des typologies. Si une cage d'escalier ne dessert qu'un appartement par étage, le ratio entre SUP et SPd ne sera pas bon (0,6). Au contraire, plus une cage d'escalier dessert d'appartements plus le ratio sera bon (0,8). Des ratios de 0,75 pour les logements et d'environ 0,85 pour les surfaces d'activités sont communément admis. Ces ratios sont appelés à être modifiés tout au long du processus de projet et ne seront arrêtés qu'à l'issue du projet définitif (cf. chapitre 2, Calendrier du projet, ci-dessus)

<sup>25</sup> [www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M\\_AIHC\\_message\\_ANNEXE\\_B.pdf](http://www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M_AIHC_message_ANNEXE_B.pdf)

## Document n° 1

---

Dès lors si un coopérateur souhaite un logement de 100 m<sup>2</sup> (de SUP) cela correspond à environ 133,3 m<sup>2</sup> de SPd.

Attention : les m<sup>2</sup> USPI (Union Suisse des Professionnel de l'Immobilier) qui sont la référence dans le cadre des annonces publicitaires lors de ventes immobilières, comprennent entre 50 % et 100 % des balcons et des caves. Ces surfaces ne sont donc pas comparables à celles utilisées par la SCCH Le Bled et plus généralement par la SIA qui préfère utiliser les SPd et les SUP.