

## **Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) – Revente en droits de superficie de 7 bâtiments acquis par voie de préemption**

Préavis N° 2025 / 17

Lausanne, le 19 juin 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

### **1. Résumé**

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) octroie un droit de préemption aux communes dans le but de créer ou de préserver des logements d'utilité publique (LUP).

Depuis l'introduction du droit de préemption au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Commune de Lausanne a exercé son droit à quinze reprises, permettant d'acquérir 327 logements. Lorsqu'il s'exerce sur des parcelles avec des immeubles déjà construits, ce qui a chaque fois été le cas à Lausanne, le droit de préemption ne permet évidemment la création d'aucun nouveau logement. Par contre, il permet de préserver les logements à loyer abordable conformément aux objectifs de la LPPPL, adoptée par le Grand Conseil en 2016 puis validée en référendum par le peuple en 2017. Dans les faits, 327 logements ont ainsi été soustraits à la spéculation immobilière avec la garantie de conserver les baux existants et des loyers abordables sur le long terme.

La loi exige que les bâtiments existants acquis par voie de préemption fassent l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique par les autorités cantonales dans un délai de trois ans. La démarche vise essentiellement à contrôler les loyers sur une période de 25 ans afin qu'ils répondent aux exigences du règlement d'application de la loi qui fixe des loyers maximums par type de logement. À ce jour, 10 immeubles sont d'ores et déjà au bénéfice de cette reconnaissance et les derniers le seront prochainement, conformément aux dispositions légales.

Le présent préavis propose de revendre en droit de superficie sept immeubles acquis par la Ville de Lausanne à des coopératives et à une société immobilière propriété de la Ville (Bâtir ABC). La Ville de Lausanne n'a en effet pas forcément vocation à conserver dans son patrimoine l'entier des immeubles acquis. En l'espèce, la revente représente plusieurs avantages : maintien des baux, loyers contrôlés sur tout l'immeuble et toute la durée du droit de superficie bien au-delà des dispositions légales, soutien au développement des sociétés d'utilité publique, assainissement énergétique réalisé à court terme sans résiliation de bail, conservation de la maîtrise foncière publique, opération financière avantageuse pour la ville avec un retour de liquidités importants et un rendement sur le sol sur toute la durée du droit de superficie.

La sélection des acquéreurs a été faite par un appel d'offre limité aux maîtres d'ouvrage reconnus d'utilité publique ou aux sociétés publiques. La démarche a donné de bons résultats et a permis d'identifier et de sélectionner des futurs superficiaires qui ont d'ores et déjà étudié les options de rénovation et d'assainissement des bâtiments et formulé des offres d'achat économiquement viables.

La constitution des droits de superficie sera conditionnée à l'assainissement énergétique des bâtiments afin de permettre d'atteindre les objectifs du plan climat de la Commune de

Lausanne. Conformément à ce plan, les bâtiments devront répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les acquéreurs se sont engagés à débiter les travaux dans un délai de deux ans dès l'entrée en force du permis de construire, mais au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte de constitution du droit de superficie, cas de force majeure réservés.

Dans le cas où les travaux d'assainissement ne débuteraient pas dans le délai prévu ci-dessus, la Commune pourra exercer le droit de retour anticipé des constructions prévu par l'article 779f du code civil et conformément aux dispositions prévues dans l'acte constitutif du DDP.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique

## 2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité requiert du Conseil communal l'autorisation de constituer des droits distincts et permanents (DDP) de superficie sur les immeubles mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Elle requiert également l'autorisation du Conseil communal de vendre les DDP nouvellement constitués aux maîtres d'ouvrage (MO) d'utilité publique retenus. Le tableau indique également le prix auquel l'immeuble a été acheté (y compris les frais), sa valeur au bilan, les prix de vente, la valeur du terrain et le montant de la rente annuelle fixée à 3%.

N°	Adresse	Acquéreur	Prix d'achat	Frais	Valeur bilan	Vente DDP	Terrain	Rente 3%
1	Ruffy 56	SCHL	8'750'000	148'674	8'898'674	7'800'000	1'200'000	36'000
2	Grancy 44	Bâtir ABC	6'650'000	100'491	6'750'491	5'100'000	1'700'000	51'000
3	Warnery 6	CODHA	3'500'000	14'723	3'514'723	2'130'000	1'420'000	42'600
4	France 71-73	SCHL	16'000'000	47'250	16'047'250	14'000'000	2'100'000	63'000
5	Cassinette 2-4	SCHL	12'620'000	56'130	12'676'130	11'100'000	1'600'000	48'000
6	Rod 2-4	SCHL	16'050'000	76'520	16'126'520	14'050'000	2'100'000	63'000
7	France 35	Les Communs	3'850'000	54'650	3'904'650	2'950'000	1'000'000	30'000
	TOTAL	-	67'420'000	498'438	67'918'438	57'130'000	11'120'000	333'600

Une réserve pour des travaux à réaliser avant la cession en DDP des immeubles Grancy 44 et France 35 avait été prise en compte dans la fixation des prix de vente en DDP. Le prix de vente de ces deux immeubles a été légèrement réduit par rapport aux plaquettes de vente en fonction des coûts réels inférieurs.

Les autres conditions essentielles des droits de superficie sont détaillées dans le présent préavis et dans les projets d'actes qui sont joints en annexe. Des plans de situation et des extraits du registre foncier pour chaque immeuble sont également annexés.

### 3. Contexte

#### 3.1 Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La LPPPL a été introduite afin de « lutter contre la pénurie de logements en soutenant la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif) et en conservant sur le marché des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif).<sup>1</sup> »

Fort d'un constat de pénurie chronique de logements depuis le début des années 2000 dans l'arc lémanique, l'Asloca-Vaud a lancé en 2010 une initiative visant à donner des pouvoirs supplémentaires aux communes afin de pouvoir acheter ou exproprier des terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyers modérés.

Jugeant l'initiative trop extrême, un contre-projet a été mis sur pied par le Conseil d'État vaudois. Les débats au Grand Conseil ont débouché sur le projet de loi de la LPPPL, visant à protéger les logements bon marché existants et à encourager la construction de logements financièrement accessibles à la majorité de la population. La loi a été adoptée le 10 mai 2016 par le Grand Conseil, par 69 voix pour, 58 contre et 10 abstentions. L'adoption de la loi a entraîné le retrait de l'initiative de l'Asloca.

Des opposants ont, en revanche, déposé un référendum qui a conduit à une votation populaire le 12 février 2017. La loi a été acceptée et le résultat a été salué par le Conseil d'État et a fait l'objet d'un communiqué de presse :

« Les citoyennes et citoyens vaudois ont accepté la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), combattue par référendum : oui 55.5% avec une participation de 48.3%. Le logement étant un bien de première nécessité, le gouvernement vaudois est très satisfait qu'une politique active en la matière soit mise en œuvre.<sup>2</sup> »

Le volet de préservation de la loi a repris et fusionné deux lois existantes, la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) et la loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL), en les simplifiant et en les adaptant.

Pour rappel, la LPPPL a pour buts :

#### Art. 1 Buts

<sup>1</sup> La présente loi a pour buts :

- a. de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) ;
- b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

La loi introduit la notion de logements d'utilité publique (LUP) qui sont définis selon quatre types :

#### Art. 27 Logements d'utilité publique

<sup>1</sup> Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :

- a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL) ;
- b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL ;
- c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt ;
- d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.

<sup>1</sup> Canton de Vaud, brochure pour la votation populaire du 12 février 2017.

<sup>2</sup> Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud, 12 février 2017, communiqué de presse.

<sup>2</sup> Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements ;
- b. il est destiné à la location à long terme ;
- c. il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

Afin de permettre aux communes et subsidiairement à l'État de renforcer leur maîtrise foncière afin de développer des LUP dans des projets de construction ou du bâti existant, la loi a également introduit l'outil du droit de préemption :

#### Art. 31 Principe

- <sup>1</sup> Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.
- <sup>2</sup> Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - il doit viser la création de LUP ;
  - il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné ;
  - la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m<sup>2</sup>, sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.
- <sup>3</sup> Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.

#### Art. 32 Avis

- <sup>1</sup> Le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 31 est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale, mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier.
- <sup>2</sup> Le propriétaire doit également procéder à cet avis en cas de promesse de vente.
- <sup>3</sup> Lorsque la commune envisage d'exercer son droit de préemption, elle entend préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.

#### Art. 33 Décision

- <sup>1</sup> La commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'article 32.

Le droit de préemption est principalement prévu pour permettre l'acquisition de biens-fonds non-bâti en vue de la construction de LUP, mais il est également applicable à des bâtiments existants dans un sens de préservation du parc locatif.

La loi est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les articles 31 à 38 se rapportant au droit de préemption sont entrés en vigueur deux ans après la loi, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En pratique, pour que des logements existants acquis par voie de préemption puissent devenir des LUP, il faut qu'ils répondent aux critères applicables aux logements à loyers abordables (LLA) et qu'ils soient reconnus d'utilité publique. Le règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) fixe les critères applicables et prévoit à l'article 34 alinéa 3 un délai de trois ans pour que la commune fasse reconnaître le caractère d'utilité publique de logements existants acquis par voie de préemption :

#### Art. 34 Décision

[...]

- <sup>3</sup> La commune ayant préempté des logements existants dispose d'un délai de 3 ans pour en faire reconnaître le caractère d'utilité publique. Sur demande motivée, le département peut prolonger ce délai de 2 ans au maximum. Le

délai court à compter de la date d'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

### 3.2 Autorisation générale d'acquérir et d'aliéner

Conformément aux dispositions de la loi sur les communes (LC), notamment l'article 4 alinéas 6 et 6bis, les attributions du conseil communal comprennent l'acquisition et l'aliénation d'immeubles.

#### Art. 4 Attributions

[...]

<sup>6</sup> l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite ;

<sup>6bis</sup> la constitution de sociétés commerciales, d'associations et de fondations, ainsi que l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales et l'adhésion à de telles entités. Pour de telles acquisitions ou adhésions, le conseil peut accorder à la municipalité une autorisation générale, le chiffre 6 s'appliquant par analogie. Une telle autorisation générale est exclue pour les sociétés et autres entités citées à l'article 3a ;

La possibilité d'accorder à la municipalité une autorisation générale d'acquérir et d'aliéner mentionnée à l'article 4 est reprise dans le Règlement du Conseil communal de Lausanne, l'article 20, lettre f :

« Le Conseil communal délibère sur : [...] l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1 LC, est réservé.

Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite.

Le Conseil est informé des acquisitions et des aliénations par le rapport de gestion ».

Lors de chaque législature depuis 1956, le Conseil communal a octroyé à la Municipalité une autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles et droits réels.

Le 8 décembre 2021, le Conseil communal a validé le préavis N° 2021/53, qui a accordé à la Municipalité de Lausanne une autorisation générale, valable jusqu'au 31 décembre 2026, de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières. Un crédit de CHF 80'000'000.- a été accordé à cet effet. Une autorisation d'aliéner, jusqu'à un montant de CHF 100'000.- par opération, a également été accordée à la Municipalité par le préavis N° 2021/53.

Le 28 mars 2023, par le préavis N° 2023/08, le Conseil communal a accordé à la Municipalité de Lausanne un crédit complémentaire du patrimoine financier de CHF 50'000'000.-, s'ajoutant au crédit d'acquisition initial de CHF 80 millions. Au 30 avril 2025, le solde du crédit d'acquisition se monte à CHF 1'594'562.-.

### 3.3 Cas d'exercice du droit de préemption

La Commune de Lausanne poursuit depuis de nombreuses années une politique foncière active en vue de maintenir des loyers abordables et protéger les locataires. L'exercice du droit de préemption s'inscrit dans cette stratégie. Entre l'introduction du droit de préemption LPPPL le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le mois de mai 2025, 545 transactions ont été soumises à la Commune de Lausanne. Chaque transaction soumise au droit de préemption fait l'objet d'un avis du notaire auprès de la Municipalité. Les actes d'aliénation transmis font l'objet d'une analyse par la Commission immobilière qui soumet des propositions de décision à la Municipalité. Le traitement des cas est fait en continu, sachant que le délai de 40 jours accordé pour exercer ou non le droit de préemption est relativement court.

Sur les 545 transactions soumises, la Municipalité a exercé le droit de préemption LPPPL à quinze reprises, ce qui représente 2.9% des cas. Les bâtiments qui ont été achetés représentent un total de 327 logements. Les membres du Conseil communal ont accès à l'entier des données relatives aux transactions immobilières, aussi bien celles pour lesquelles la Ville a préempté que les autres.

Sur les quinze cas d'exercice du droit de préemption, dix ont déjà fait l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique auprès des autorités cantonales, sous la forme de logements à loyers abordables (LLA). Les loyers des logements de ces immeubles sont contrôlés par la Direction du logement (DIL) pour une durée de 25 ans. Les dernières acquisitions, réalisées depuis 2023, suivront conformément aux dispositions légales.

Les cas d'exercice du droit de préemption intervenus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et mai 2025 sont les suivants :

N°	Adresse	Prix d'achat	Frais	Valeur bilan	Année	Logements
1	Montagibert 26	6'300'000	53'484	6'353'484	2020	10
2	France 86	5'470'000	212'088	5'682'088	2020	13
3	Ruffy 56	8'750'000	148'674	8'898'674	2020	19
4	Cap 16	7'300'000	385'917	7'685'917	2021	14
5	Grancy 44	6'650'000	100'491	6'750'491	2021	15
6	Warnery 6	3'500'000	14'723	3'514'723	2021	7
7	France 71-73	16'000'000	47'250	16'047'250	2022	32
8	Cassinette 2-4	12'620'000	56'130	12'676'130	2022	24
9	Rod 2-4	16'050'000	76'520	16'126'520	2022	31
10	France 35	3'850'000	54'650	3'904'650	2022	14
11	Glycines 8-10	4'550'000	24'254	4'574'254	2023	16
12	Valdèzia 7	4'625'000	55'000	4'680'000	2023	12
13	Jomini 3	2'975'000	16'279	2'991'279	2023	8
14	Béthusy 86-88	13'000'000	47'845	13'047'845	2024	22
15	Jomini 10-14 – Egralets 1-3	30'550'000	119'500	30'669'500	2024	90
	TOTAL	142'190'000	1'412'805	143'602'805	-	327

#### 4. La cession de 7 immeubles en droit de superficie

##### 4.1 Pourquoi céder certains immeubles en droit de superficie ?

Au printemps 2023, au moment-même où elle a présenté un crédit d'acquisition complémentaire de 50 millions au Conseil communal, la Municipalité a proposé la mise en vente de 11 immeubles en droit de superficie, les 10 acquis par droit de préemption entre 2020 et 2022 (voir tableau ci-dessus) et l'immeuble César-Roux 6 acquis en gré à gré en 2022 pour un montant de CHF 17'500'000.- avec en complément des frais à hauteur de CHF 39'103.-.

L'intérêt d'une revente de certains immeubles en droit de superficie repose sur les éléments suivants :

- **Pérenniser des loyers abordables.** Alors que la LPPPL prévoit, en cas de préemption, que 70% des logements doivent répondre aux limites des loyers abordables pendant une durée de contrôle fixée à 25 ans, la signature d'un droit de superficie de 90 ans permet d'aller bien au-delà avec un contrôle s'exerçant sur toute la durée du droit de superficie et la totalité des logements concernés.
- **Encourager les sociétés d'utilité publique.** Alors que de nombreuses villes allemandes comptent souvent 20 à 25% de logements coopératifs, nous en sommes encore très loin en Suisse romande, notamment à Lausanne. La cession d'immeubles à des coopératives ou à des sociétés immobilières propriétés de la Ville permet ainsi de favoriser le développement de l'habitat d'utilité publique à Lausanne dans un partenariat fructueux avec les pouvoirs publics.

- **Accélérer le nécessaire assainissement du parc immobilier.** La Ville de Lausanne est aujourd'hui engagée dans l'assainissement de son parc de bâtiments, aussi bien du patrimoine administratif que financier. Des premiers crédits importants ont été octroyés pour ce faire. C'est toutefois un travail titanesque qui se réalisera par étape jusqu'en 2050 pour respecter les accords de Paris et réduire la consommation énergétique des bâtiments. Céder certains immeubles préemptés permet de confier à des tiers l'assainissement des bâtiments concernés avec des engagements de réalisation dans un délai de cinq ans. C'est une solution pragmatique et efficace pour « partager » la charge de l'assainissement sur différents propriétaires.
- **Protéger les locataires.** Le maintien des baux au changement de propriétaire et lors de l'assainissement des bâtiments s'inscrit parfaitement dans le prolongement de l'exercice du droit de préemption qui vise à protéger les locataires en place.
- **Garder la maîtrise foncière.** Le recours au droit de superficie permet à la Commune de conserver durablement la maîtrise et la propriété du sol.
- **Limiter l'endettement de la Ville de Lausanne et garantir des revenus stables à la collectivité.** La revente de certains immeubles acquis (sous déduction de la valeur du terrain) permet à la Ville de dégager plus de 50 millions de liquidités qui pourront être utilisées (voir chapitre 9.1 du préavis) pour procéder à de nouvelles acquisitions ou assainir le patrimoine de la Ville de Lausanne sans devoir recourir à l'endettement. Parallèlement, la perception d'une rente de 3% sur le terrain permet de garantir des revenus stables et pérennes pour la collectivité.

Depuis 2020, la Ville a exercé à plusieurs reprises le droit de préemption LPPPL dans le but de préserver sur le marché des logements dont les loyers correspondent aux besoins prépondérants de la population. En février 2023, la Ville a proposé la mise en vente des immeubles acquis par voie de préemption sous forme de droits distincts et permanents (DDP) de superficie afin de pérenniser la dimension d'utilité publique de ces logements et d'en assurer l'assainissement énergétique. Elle a de plus sollicité auprès du Conseil communal le second crédit d'acquisition de CHF 50 millions mentionnés au chapitre précédent.

Depuis l'entrée en force du droit de préemption en janvier 2020, la Ville de Lausanne a exercé quinze fois le droit de préemption LPPPL, permettant l'acquisition de 327 logements au total. Le détail des bâtiments achetés est décrit au chapitre suivant. Plus de CHF 140 millions ont été engagés avec un rendement brut moyen supérieur à 3.5%. Dotée d'une Commission immobilière composée de spécialistes proches du marché et aguerris dans l'évaluation immobilière, la Ville joue ainsi un rôle actif dans la préservation de logements à loyers modérés et la préservation de la mixité sociale dans des quartiers souvent prisés.

Au premier semestre 2023, la Municipalité a indiqué souhaiter proposer ces immeubles à la vente sous forme de DDP à des sociétés d'utilité publique ou des sociétés propriétés de la Ville de Lausanne. L'objectif vise à pérenniser la dimension d'utilité publique de ces logements, à protéger les locataires en place et à assurer l'assainissement énergétique des immeubles conformément au Plan Climat. Cela permet aussi à la Ville de conserver la maîtrise du sol, de s'assurer de rendements raisonnables et d'utiliser tout ou une partie du produit des ventes pour réalimenter le crédit d'acquisition et soutenir dans la durée l'exercice du droit de préemption.

Dans le même temps, la Municipalité a sollicité du Conseil communal, par voie de préavis, un crédit d'acquisition complémentaire de CHF 50 millions, comme mentionné au chapitre précédent. Avec ce crédit, ce sont environ 100 à 120 logements à loyers abordables de plus qui peuvent être préservés du marché spéculatif, tout en assurant un rendement raisonnable pour la collectivité publique.

#### 4.2 Le processus d'appel d'offres

La vente en droit de superficie a été réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou aux sociétés propriétés de la Ville de Lausanne. Cette contrainte a été mise en place afin

de garantir la pérennité du caractère social des immeubles dans la durée et de soutenir l'activité de coopératives d'utilité publique ou de sociétés publiques spécialisées dans le logement à loyers abordables. La mise en vente a porté sur les dix immeubles acquis par voie de préemption jusqu'à fin 2022 auquel s'est ajouté un bâtiment acquis de gré-à-gré par la Ville en 2022 et situé avenue César-Roux 6.

La sélection des acquéreurs potentiels a été effectuée par un appel d'offre concernant uniquement les membres de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) et les sociétés immobilières propriétés de la Ville de Lausanne.

L'appel d'offres a été organisé au printemps 2023, il a porté sur les dix premiers immeubles acquis par voie de préemption du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la fin de l'année 2022. Les dossiers de vente ont été présentés et publiés sur le site internet de la Ville de Lausanne. Le dossier d'appel d'offre complet se trouve en annexe du présent préavis.

La priorité a été donnée à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique déjà actifs dans la région lausannoise. Une fois les investisseurs sélectionnés, des visites des objets ont été organisées avec les gérances ou les services de conciergerie respectifs, afin que les acteurs puissent au mieux évaluer les biens, leur potentiel et leurs besoins d'entretien et de rénovation. Les candidats ont également reçu des dossiers complets des immeubles.

Les investisseurs ont eu la responsabilité d'élaborer un projet d'assainissement énergétique du bâtiment, permettant de répondre aux objectifs du Plan climat de la Ville de Lausanne.

Les acquéreurs ont dû s'engager à débiter les travaux dans un délai de deux ans dès l'entrée en force du permis de construire, mais au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte de constitution du droit de superficie, cas de force majeure réservés.

Dans le cas où les travaux d'assainissement ne débuteraient pas dans le délai prévu ci-dessus, la Commune pourra exercer le droit de retour anticipé des constructions prévu par l'article 779f du code civil, conformément aux clauses prévues dans les actes constitutifs des DDP.

Les candidats ont dû rendre leur proposition d'acquisition avec les détails des conditions économiques prévues. Il a été précisé que les locataires doivent être maintenus en place après la vente du DDP et que les projets doivent prévoir le maintien en place des locataires durant les travaux d'assainissement énergétique. Quant aux conditions foncières (rente de DDP, incidence foncière), celles-ci pouvaient faire l'objet de contrepropositions ou négociations. Ce travail important a finalement pris plus de temps que prévu initialement. La volatilité des taux d'intérêts en 2023 et 2024, en raison du contexte international et de l'inflation a aussi compliqué la finalisation des plans financiers.

Les immeubles qui n'ont pas été attribués dans le cadre du présent appel et qui ne sont donc pas concernés par ce préavis resteront au patrimoine financier de la Commune de Lausanne et feront l'objet de projections d'assainissement dans le cadre du Plan climat de la Ville de Lausanne.

Il est toutefois possible que d'autres cessions soient proposées à l'avenir au Conseil communal concernant notamment les immeubles préemptés récemment. Dans ce cadre, il n'est pas impossible que des immeubles non retenus dans ce premier appel d'offre soient également concernés.

#### 4.3 Conditions essentielles des DDP

En parallèle à la sélection des candidats et à l'analyse des offres élaborées, les conditions essentielles des futurs droits de superficie ont été précisées et sont les suivantes :

1. durée du droit de superficie de 90 ans ;
2. rente annuelle fixée à 3% de la valeur du terrain, indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans, avec une exonération de rente durant 10 ans pour permettre l'assainissement énergétique des immeubles ;
3. contrôle des logements à loyers abordables (LLA) effectué par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur la

- préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), et sur la base de l'acte constitutif du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer ;
4. obligation d'assainissement énergétique dans un délai de deux ans dès l'entrée en force du permis de construire, au plus tard cinq ans après la signature de l'acte constitutif du DDP, cas de force majeure réservés, l'inexécution des travaux aux délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions ;
  5. maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des baux durant les travaux d'assainissement ;
  6. attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires pour les coopératives d'habitation. Cette dernière clause a été ajoutée et négociée pour permettre un accès ouvert au logement d'utilité publique ;
  7. en cas de retour anticipé pour cause d'intérêt public, indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;
  8. en cas de violation grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire, retour anticipé des constructions moyennant paiement d'une indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité ;
  9. dans le cas où le DDP n'est pas prolongé à l'expiration, les constructions font retour à la superficiante, moyennant paiement d'une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, l'indemnité tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

## 5. Les sociétés retenues

À la suite du processus d'attribution, les sociétés et coopératives suivantes ont été retenues :

Bâtir ABC S.A. a été constituée au sortir de la Second Guerre mondiale, à l'occasion d'une convention de partenariat entre des promoteurs immobiliers soucieux de développer des maisons locatives à loyers populaires et la Commune de Lausanne. La société est composée d'actionnaires privés ainsi que la Fondation Levrat, fondation d'utilité publique, dont l'actionnaire majoritaire est la Commune de Lausanne. Bâtir ABC S.A. dispose à ce jour de 225 LUP de type logements à loyers modérés (LLM) en ville de Lausanne.

La Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) a été fondée en 1994. Coopérative sans but lucratif, elle propose une alternative en matière de logements de qualité. Elle propose des logements à prix coûtant, permettant d'investir dans la qualité des constructions. À ce jour, la CODHA possède 20 immeubles en Suisse romande, totalisant plus de 834 logements répartis dans des constructions neuves et des objets rénovés.

La coopérative « Les Communs » est une primo-coopérative fondée en 2019 dans le but de développer des projets de logement collectif d'utilité publique.

La Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL) est une des plus anciennes coopérative de la région. Coopérative ouvrière fondée en 1920, elle dispose actuellement d'un parc immobilier de 101 bâtiments et offre 2'437 logements en Suisse romande.

Au vu de la prédominance de coopératives parmi les acteurs retenus, il a été demandé aux coopératives d'attribuer au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.

## 6. Descriptions des conditions propres à chaque immeuble

Le présent chapitre précise pour chaque immeuble les données économiques et immobilières, un coût estimatif des travaux envisagés ainsi qu'un bref descriptif.

Les travaux d'assainissements des enveloppes devront viser un objectif CECB « B ». En cas d'obligation d'isolation par l'intérieur, un objectif CECB « C » sera accepté.

Si les conditions de raccordement sont réunies, tous les bâtiments devront être raccordés au chauffage à distance.

## 1. Bien-fonds 3526 – Avenue Victor-Ruffly 56

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
19 logements	CHF 274'740.-	1'258 m <sup>2</sup>	CHF 218.-/m <sup>2</sup>
Stationnement	CHF 14'640.-	-	-
Total	CHF 289'380.-	1'258 m <sup>2</sup>	-

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 8'898'674.-	CHF 1'200'000.-	CHF 7'800'000.-	CHF 1'260'000.-
Rente annuelle :	CHF 36'000.-		

Les travaux devisés à CHF 1'260'000.- comprennent une rénovation complète de l'enveloppe permettant d'atteindre un CECB « B ». Des travaux de rafraîchissement intérieurs sont également prévus.

## 2. Bien-fonds 5057 – Boulevard de Grancy 44

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
15 logements	CHF 300'696.-	1'213 m <sup>2</sup>	CHF 248.-/m <sup>2</sup>
Activités	CHF 52'380.-	203 m <sup>2</sup>	-
Total	CHF 353'076.-	1'416 m <sup>2</sup>	-

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 6'750'491.-	CHF 1'700'000.-	CHF 5'100'000.-	CHF 2'941'000.-
Rente annuelle :	CHF 51'000.-		

L'immeuble est actuellement quasi entièrement vide de locataires et nécessite d'importants travaux de rénovation. Le devis des travaux de CHF 2'941'000.- comprennent une réfection complète du bâtiment avec un objectif CECB « C » pour l'enveloppe.

## 3. Bien-fonds 5334 – Avenue Henri-Warnery 6

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
7 logements	CHF 109'500.-	479 m <sup>2</sup>	CHF 229.-/m <sup>2</sup>
Stationnement	CHF 6'120.-	-	-
Total	CHF 115'620.-	479 m <sup>2</sup>	-

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 3'514'723.-	CHF 1'420'000.-	CHF 2'130'000.-	CHF 1'593'000.-
Rente annuelle :	CHF 42'600.-		

Les travaux devisés à CHF 1'593'000.- comprennent une rénovation complète de l'enveloppe permettant d'atteindre un CECB « C ». Des travaux de rafraîchissement intérieurs sont également prévus.

## 4. Biens-fonds 42 et 932 – Avenue de France 71-73

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
32 logements	CHF 492'228.-	2'085 m <sup>2</sup>	CHF 236.-/m <sup>2</sup>
Activités	CHF 31'020.-	181 m <sup>2</sup>	-
Stationnement	CHF 33'480.-	-	-
Total	CHF 556'728.-	2'266 m <sup>2</sup>	-

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 16'047'250.-	CHF 2'100'000.-	CHF 14'000'000.-	CHF 2'270'000.-
Rente annuelle :	CHF 63'000.-		

Les travaux devisés à CHF 2'270'000.- comprennent une rénovation complète de l'enveloppe permettant d'atteindre un CECB « B ». Des travaux de rafraîchissement intérieurs sont également prévus.

## 5. Bien-fonds 2462 – Chemin de la Cassinette 2-4

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
24 logements	CHF 361'824.-	1'412 m <sup>2</sup>	CHF 256.-/m <sup>2</sup>
Activités	CHF 4'200.-	43 m <sup>2</sup>	-
Stationnement	CHF 6'960.-	-	-
Total	CHF 372'984.-	1'455 m <sup>2</sup>	-

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 12'676'130.-	CHF 1'600'000.-	CHF 11'100'000.-	CHF 280'000.-
Rente annuelle :	CHF 48'000.-		

L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovations et l'enveloppe a été entièrement isolée. Des travaux de peu d'envergure sont prévus.

## 6. Bien-fonds 5316 – Avenue Edouard-Rod 2-4

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
31 logements	CHF 505'092.-	2'028 m <sup>2</sup>	CHF 249.-/m <sup>2</sup>
Stationnement	CHF 8'640.-	-	-
Total	CHF 513'732.-	2'028 m <sup>2</sup>	-

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 16'126'520.-	CHF 2'100'000.-	CHF 14'050'000.-	CHF 2'070'000.-
Rente annuelle :	CHF 63'000.-		

Les travaux devisés à CHF 2'070'000.- comprennent une rénovation complète de l'enveloppe permettant d'atteindre un CECB « B ». Des travaux de rafraîchissement intérieurs sont également prévus.

## 7. Bien-fonds 1118 – Avenue de France 35

Affectation	État locatif	Surface (SUP)	Loyer unitaire
14 logements	CHF 149'700.-	689 m <sup>2</sup>	CHF 217.-/m <sup>2</sup>

Prix d'achat avec impenses	Prix de terrain (base rente à 3%)	Prix de vente du bâtiment en DDP	Coût estimé de rénovation
CHF 3'904'650.-	CHF 1'000'000.-	CHF 2'950'000.-	CHF 2'784'000.-

Rente annuelle :	CHF 30'000.-
------------------	--------------

Les travaux devisés à CHF 2'784'000.- comprennent une rénovation complète de l'enveloppe permettant d'atteindre un CECB « C ». Des travaux de rafraîchissement intérieurs sont également prévus.

Comme indiqué plus haut, afin de permettre l'investissement nécessaire à l'assainissement énergétique pour chaque société ou coopérative, il est proposé de ne pas percevoir la rente de superficie pendant les dix premières années de chaque DDP.

**7. Impact sur le climat et le développement durable**

Les acquéreurs s'engagent à entreprendre des travaux d'assainissement énergétiques. Afin de garantir la bonne exécution des travaux d'assainissement énergétiques, il est prévu de constituer un droit de réméré lors de la vente, qui permettra à la Commune de racheter le bâtiment au prix initial dans le cas où la demande de permis de construire n'est pas déposée dans un délai de deux ans, cas de force majeure réservé.

Les immeubles qui n'ont pas été attribués dans ce cadre resteront au patrimoine financier de la Commune de Lausanne et feront l'objet de projections d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments dans le cadre du Plan climat de la Ville de Lausanne.

**8. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap**

La rénovation des bâtiments permettra d'adapter les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en conformité avec les normes en vigueur.

**9. Aspects financiers**

## 9.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Dépenses d'investissements							0
Recettes d'investissements	-46950	-10180					-57130
<b>Total net</b>	<b>-46950</b>	<b>-10180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-57130</b>

Il est proposé d'allouer 50% du produit de la vente, soit CHF 28'630'000.-, au crédit d'acquisition de la législature. Il est proposé que le solde, soit CHF 28'500'000.- soit réservé pour l'assainissement des bâtiments de la Ville conformément au plan climat. Ce point sera intégré lors de la prochaine révision du plan des investissements.

La vente des bâtiments à la SCHL, représentant un montant de CHF 46'950'000.-, sera encaissée en 2025. La vente des bâtiments à la CODHA, à la société Bâtir ABC SA et à coopérative d'habitation Les Communs, représentant un montant total de CHF 10'180'000.-, sera encaissée en 2026.

## 9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
<b>(en milliers de CHF)</b>							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Diminutions de charges d'intérêts	-58	-777	-852	-852	-852	-852	-4243
Amortissements							0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>-58</b>	<b>-777</b>	<b>-852</b>	<b>-852</b>	<b>-852</b>	<b>-852</b>	<b>-4243</b>
Pertes de revenus bruts	144	2042	2351	2351	2351	2351	11590
Diminution de charges	-36	-497	-563	-563	-563	-563	-2785
Pertes de revenus nets	108	1545	1788	1788	1788	1788	8805
<b>Total net</b>	<b>50</b>	<b>768</b>	<b>936</b>	<b>936</b>	<b>936</b>	<b>936</b>	<b>4562</b>

Le revenu net, état locatif moins les charges vient en déduction des revenus.

Après la première période de dix ans, les recettes annuelles provenant des DDP s'élèveront à CHF 333'600.- par an.

Les charges d'intérêts sont calculées à 1.5% sur le prix total des immeubles.

En 2025, les charges et les revenus sont calculés à raison 1/12<sup>e</sup> pour les immeubles cédés à la SCHL uniquement.

En 2026, les charges et les revenus sont entièrement pris en compte pour les immeubles cédés à la SCHL et à raison de 50% pour les autres immeubles.

## 10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2025 / 17 de la Municipalité, du 19 juin 2025;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide de :

1. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds 3526 de la commune de Lausanne, situé avenue Victor-Ruffy 56, pour une durée de 90 ans, et la vente du bâtiment à la SCHL pour le prix de CHF 7'800'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 36'000.- ;
2. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds 5057 de la commune de Lausanne, situé boulevard de Grancy 44, pour une durée de 90 ans, et la vente du bâtiment à la société Bâtir ABC SA pour le prix de CHF 5'100'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 51'000.- ;
3. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds 5334 de la commune de Lausanne, situé avenue Henri-Warnery 6, pour une durée de 90 ans, et la vente du bâtiment à la CODHA pour le prix de CHF 2'130'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 42'600.- ;
4. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les biens-fonds 42 et 932 de la commune de Lausanne, situés avenue de France 71-73, pour une durée de 90 ans, et la vente des bâtiments à la SCHL pour le prix de CHF 14'000'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 63'000.- ;

5. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds 2462 de la commune de Lausanne, situé chemin de la Cassinette 2-4, pour une durée de 90 ans, et la vente du bâtiment à la SCHL pour le prix de CHF 11'100'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 48'000.- ;
6. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds 5316 de la commune de Lausanne, situé avenue Edouard-Rod 2-4, pour une durée de 90 ans, et la vente du bâtiment à la SCHL pour le prix de CHF 14'050'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 63'000.- ;
7. valider la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds 1118 de la commune de Lausanne, situé avenue de France 35, pour une durée de 90 ans, et la vente du bâtiment à la société coopérative d'habitation Les Communs pour le prix de CHF 2'950'000.-, moyennant paiement d'une rente annuelle de CHF 30'000.- ;
8. accepter de sursoir au paiement de la rente pour une période de dix ans pour l'ensemble des DDP, afin de faciliter les investissements nécessaires à l'assainissement énergétique des bâtiments ;
9. allouer un montant de CHF 28'630'000.- au crédit d'acquisition de la législature ;
10. prendre acte que le plan d'investissement de la Ville de Lausanne intégrera, lors de sa prochaine révision, un montant supplémentaire de CHF 28'500'000.- destiné à l'assainissement des bâtiments.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter

Annexes : plans de situation et extrait du registre foncier pour chaque immeuble  
projets d'actes constitutifs des droits distincts et permanents (DDP) de superficie  
dossier d'appel d'offre