

Route de Chavannes 27c-d, bien-fonds 4220 de la commune de Lausanne, droit distinct et permanent de superficie DDP 17620 – Modification, prolongation du droit de superficie et cession en faveur de la société Inter bowling S.A.

Préavis N° 2025 / 57

Lausanne, le 18 décembre 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Ville de Lausanne est propriétaire du bien-fonds n° 4'220 de la commune de Lausanne, sur une partie duquel est constitué le droit de superficie distinct et permanent DDP 17'620 sis route de Chavannes 27c-d en faveur de Philippe Ecoffey. D'une surface de 5'256 m², ce DDP supporte un bâtiment mixte constitué d'une part d'un bowling et billard, d'autre part de studios d'habitation.

La Commune de Lausanne a été approchée par le bénéficiaire du DDP afin d'obtenir une prolongation du DDP. Le superficiaire souhaite poursuivre ses activités et réaliser des travaux d'assainissement énergétique.

Pour que ce dernier puisse amortir les travaux sur une durée raisonnable, il est proposé de procéder au renouvellement anticipé, soit une prolongation de 50 ans, conduisant à une durée restante de près de 68 ans du droit distinct et permanent de superficie et d'ajuster la rente afin de prendre en compte les travaux à plus-value. De plus, le renouvellement s'effectuerait en faveur de la société Inter bowling S.A, administrée par l'actuel superficiaire Monsieur Philippe Ecoffey, ainsi que des membres de sa famille.

Aussi, afin de tenir comptes des limites de construction, il est proposé réduire la surface du DDP 17'620 de 51 m².

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

2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la prolongation du droit distinct et permanent (DDP) de superficie 17620 grevant une emprise de 5'256 m² du bien-fonds 4'220 de la ville de Lausanne, ainsi que la cession du DDP 17620 à la société Inter bowling S.A, administrée notamment par l'actuel superficiaire Monsieur Philippe Ecoffey.

La modification du droit de superficie intervient dans le cadre de l'assainissement énergétique du bâtiment sis route de Chavannes 27c-d. Le montant de la rente de DDP sera actualisé dès la fin des travaux d'assainissement effectués par le superficiaire et le DDP sera renouvelé de manière anticipée pour une durée supplémentaire de 50 ans, laissant une période résiduelle de près de 68 ans de l'actuel DDP avant l'échéance fixée au 31 août 2093.

Pour tenir comptes des limites de construction et de l'aménagement du terrain, il est proposé réduire la surface du DDP 17'620 de 51 m². Le droit distinct et permanent (DDP)

de superficie 17'620 grèvera une nouvelle emprise de 5'205 m² du bien-fonds 4'220 de la ville de Lausanne. La rente sera ajustée proportionnellement à la surface réduite.

3. Préambule

3.1 Historique

La Ville de Lausanne est propriétaire du bien-fonds 4'220 de la commune de Lausanne. D'une surface totale de 101'990 m² le long de la route de Chavannes et de la route nationale A1, le bien-fonds supporte notamment plusieurs complexes de bâtiments. Du côté ouest de la parcelle se situent plusieurs villas, un garage automobile et le parking-relais (P+R) de la Bourdonnette. Du côté est se situent l'Auberge de Jeunesse de Lausanne Jeunotel, un bâtiment d'habitation, un bâtiment des Services industriels de Lausanne, le Musée romain de Lausanne-Vidy ainsi que le bowling Bowland de Lausanne-Vidy.

Le droit de superficie distinct et permanent DDP 17'620 a été constitué en faveur de Monsieur Philippe Ecoffey sur une partie du bien-fonds 4'220 de la ville de Lausanne. D'une surface de 5'256 m², ce DDP supporte le bâtiment ECA No 17285 sis route de Chavannes 27c-d. Le DDP 17620 a été octroyé le 31 août 1993 pour une durée de cinquante ans, soit jusqu'au 31 août 2043. La construction du bâtiment a eu lieu entre 1993 et 1995 et la redevance annuelle initiale avait été fixée sur la valeur de terrain de CHF 450.- / m², soit un montant de CHF 2'365'200.-, indexée tous les 5 ans à l'ISPC. La rente s'élève en 2024 à CHF 143'087.- par année.

Concernant les conditions à l'échéance du DDP, soit le retour des constructions, il a été initialement convenu qu'en cas de non prolongation, la superficiante deviendrait propriétaire des constructions érigées sur l'immeuble grevé, à moins que la superficiante ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront à la charge du superficiaire. En cas de reprise des constructions érigées par le superficiaire, la superficiante devra lui verser une indemnité équitable, tenant compte de l'ancienneté des ouvrages, de leur état d'entretien et de leur obsolescence.

Ce bâtiment est exploité par le superficiaire d'une part comme salle de bowling et billard, d'autre part comme immeuble locatif constitué de studios d'habitations. Le tout est exploité par la société Inter Bowling S.A., dont le conseil d'administration est composé des membres de la famille Ecoffey.

Le bâtiment numéro d'assurance incendie 17285 sur l'immeuble 17620 de Lausanne comprend 40 studios d'habitation pour une surface locative de 1'080 m² et des surfaces d'activités d'une surface de plancher de 1'475 m².

En 2015, la toiture de la partie sud du bâtiment (partie bowling) a été isolée et entièrement recouverte de panneaux photovoltaïques par le superficiaire, sur une surface d'environ 770 m².

3.2 Philippe et Brigitte Ecoffey : pionniers du bowling à Lausanne

Jusque dans les années 1990, Philippe et Brigitte Ecoffey ainsi que leur famille ont été restaurateurs dans la rue du Petit-Chêne, à Lausanne. C'est en participant à des compétitions nationales, alors organisées au bowling du Petit-Chêne, que l'idée de créer un bowling moderne a germé dans l'esprit de Monsieur et Madame Ecoffey.

Dès lors, des démarches ont été entreprises par la famille Ecoffey afin d'identifier un emplacement intéressant pour l'implémentation d'un bowling sur la commune de Lausanne. Impliqué comme acteur politique de la Ville de Lausanne, Philippe Ecoffey a souhaité que ce projet soit développé à Lausanne. C'est finalement dans le quartier sud et proche du lac que le Bowland Lausanne-Vidy a été réalisé. Celui-ci a été construit sur un terrain propriété de la Ville de Lausanne en droit de superficie distinct et permanent. Dans l'offre des loisirs à Lausanne, ce bowling est venu apporter un complément aux activités de détente et d'étude de la zone artisanale.

4. Assainissement énergétique et prolongation du DDP 17620

4.1 Projet d'assainissement énergétique

La société Inter bowling S.A. a transmis à la superficiante un rapport daté du 31 mars 2023 de la société AEDIFICIA S.A. contenant un projet de rénovation énergétique des studios du bowling, soit l'entrée nord du bâtiment ECA 17'285 sis route de Chavannes 27c.

Le rapport renseigne également sur le bilan énergétique de l'actuel bâtiment, calcul selon la norme SIA 380/1 :2016, soit la norme édictant le calcul des besoins de chaleur pour le chauffage. Le bilan thermique classe les besoins en chauffage en note « D ».

Le projet d'amélioration énergétique vise particulièrement la réfection des étanchéités extérieures, soit l'isolation extérieure des façades, l'isolation de la toiture et la couverture de la toiture par des panneaux photovoltaïques. Il est prévu de maintenir le chauffage à distance (CAD) et de remplacer l'échangeur de chaleur. Il est également prévu de couvrir les façades avec 22 cm de panneaux en laine de pierre crépis, de couvrir la toiture de 24 cm de polystyrène expansé et de couvrir entièrement la toiture nord du bâtiment ECA 17285 de panneaux photovoltaïques, sachant que la partie sud du bâtiment (soit la partie bowling) a d'ores et déjà fait l'objet d'une couverture en panneaux photovoltaïques.

Le montant des travaux est estimé entre CHF 900'000.- et CHF 1'000'000.- (CFC 1-5) pour la partie isolation extérieure (toiture, fenêtres et façades). Ces travaux permettront une nette amélioration de l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment, faisant passer l'évaluation de classe « D » à classe « B ».

Un nouveau Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB sera demandé après les travaux, afin de démontrer les améliorations apportées par les travaux d'assainissement.

4.2 Demande de prolongation du DDP 17'620

Par courrier le 14 août 2024, la société Inter bowling S.A., représentée par son administrateur Monsieur Philippe Ecoffey, demandait à la Ville de Lausanne, en sa qualité de superficiante du DDP, une prolongation de ce dernier. En effet, la relative courte échéance du DDP 17620 fixée en 2043 ne permettrait pas d'amortir un montant conséquent de travaux d'assainissements énergétiques. La demande de prolongation est donc motivée par le projet d'assainissement du bâtiment.

Pour permettre d'amortir ces travaux, il est proposé de procéder au renouvellement anticipé pour une durée supplémentaire de 50 ans, laissant une période résiduelle de 68 ans du droit distinct et permanent de superficie, soit jusqu'au 31 août 2093. Il est également proposé de céder le DDP en faveur de la société Inter bowling S.A, administrée par l'actuel superficiaire Monsieur Philippe Ecoffey, ainsi que des membres de sa famille.

Aussi, pour prendre en compte et valoriser les investissements effectués par le superficiaire, une révision de la rente de superficie se justifie. La redevance correspondante a été ajustée à CHF 157'680.- / année. Elle est calculée une valeur de terrain fixée à CHF 600.- / m². Celle-ci est basée sur un prix unitaire ajusté pour tenir compte de la valeur de marché usuelle en zone mixte dite zone d'hébergement, de loisirs et d'activités culturelles. En effet, la majeure partie du bâtiment, soit une surface de plancher de 1'475 m² est affectée aux activités du bowling et du restaurant, et une moindre partie, soit une surface locative de 1'080 m², est réservée aux studios d'habitations. Historiquement et vu l'affectation mixte du bien-fonds et des activités liées aux bâtiments, la rente de DDP a été calculée en proportion de la surface du terrain. Il en demeure ainsi dans la présente révision. Cette dernière continuera à être indexée tous les 5 ans à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

La redevance correspond également à une valeur de terrain fixée en moyenne à CHF 1'200.- / m² de surface de plancher déterminante (SPd), tant pour les surfaces d'habitation que pour les surfaces commerciales.

Concernant le retour des constructions à l'échéance du DDP, les conditions restent identiques. La superficiante deviendra propriétaire des constructions érigées sur l'immeuble grevé en contrepartie d'un versement d'une indemnité équitable, à moins que la

superficiante ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif, les frais de démolition et de remise en état des lieux étant à la charge du superficiaire.

4.3 Ajustement de la surface du DDP 17'620

Afin de tenir compte des limites de construction et de l'aménagement du terrain, il est proposé réduire la surface du DDP 17'620 de 51 m². La réduction proposée n'impactera pas les activités du bowling. Le droit distinct et permanent (DDP) de superficie 17'620 grèvera une nouvelle emprise de 5'205 m² du bien-fonds 4'220 de la ville de Lausanne. La rente sera ajustée proportionnellement à la surface réduite.

4.4 Valeur du DDP 17620

En ajustant le prix du terrain à CHF 600.- / m², totalisant une surface de 5'205 m², la valeur globale représente un montant de CHF 3'123'000.-. Avec un taux de rente de 5%, la rente annuelle représente CHF 156'150.-.

Conformément à l'acte constitutif du DDP, les frais d'acte, les émoluments du Registre foncier, tous les frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du DDP, ainsi que tous les droits de mutation sont à la charge de la bénéficiaire du droit de superficie.

5. Impact sur le climat et le développement durable

Favoriser les travaux d'assainissement énergétique, tout en permettant au bénéficiaire du DDP d'amortir les travaux sur la durée, permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'inefficacité de l'enveloppe du bâtiment. Celle-ci sera nettement améliorée après les travaux.

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

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

7. Aspects financiers

7.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

7.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Total |
|--|----------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Personnel suppl. (en EPT) (en milliers de CHF) | | | | | | | 0 |
| Charges de personnel | | | | | | | 0 |
| Charges d'exploitation | | | | | | | 0 |
| Charges d'intérêts | | | | | | | 0 |
| Amortissements | | | | | | | 0 |
| Total charges suppl. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diminution de charges | | | | | | | 0 |
| Revenus DDP supplémentaires | | | | -13.1 | -13.1 | -13.1 | -39.2 |
| Total net | 0 | 0.0 | 0.0 | -13.1 | -13.1 | -13.1 | -39.2 |

La nouvelle rente sera encaissée dès la fin des travaux d'assainissement énergétique, soit dès 2028. Elle s'élève aujourd'hui à CHF 143'087.- et sera portée à CHF 156'150.- à partir de 2028. La différence est portée annuellement au budget de fonctionnement, soit le montant de CHF 13'063.-.

8. 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 / 57 de la Municipalité, du 18 décembre 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 :

1. d'autoriser la Municipalité à modifier et renouveler de façon anticipée le droit de superficie distinct et permanent n° 17620 grevant le bien-fonds 4220 en faveur de M. Philippe Ecoffey pour permettre un assainissement énergétique du bâtiment sis route de Chavannes 27c à Lausanne, pour une durée supplémentaire de 50 ans, laissant une période résiduelle de près de 68 ans, soit jusqu'au 31 août 2093, avec une nouvelle entreprise de 5'205 m² et une rente annuelle ajustée à CHF 156'150.- dès la fin des travaux d'assainissement ;
2. d'autoriser parallèlement la Municipalité à céder le droit de superficie distinct et permanent n° 17620 grevant le bien-fonds 4220 en faveur de la société Inter bowling S.A., administrée par l'actuel superficiaire M. Philippe Ecoffey, ainsi que des membres de sa famille.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : 1. Plan de situation du bien-fonds
 2. Extraits RF du bien-fonds 4220 et du DDP 17620
 3. Plan cadastral et tableau de mutation
 4. Projet d'acte authentique de prolongation et de modification du DDP