



## Réponse au postulat de M. Valéry Beaud et consorts

«Pour des rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP) dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés »

Rapport-préavis N° 2026 / 30

Lausanne, le 18 juin 2026

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

### 1. Résumé

La Commune de Lausanne est un important propriétaire foncier. Afin de répondre aux enjeux des nombreuses politiques publiques qu'elle met en œuvre, en particulier la politique du logement, elle utilise régulièrement l'outil du droit distinct et permanent (DDP) de superficie afin de mettre des terrains à disposition de tiers.

Le postulat invite la Municipalité à « étudier l'opportunité de faire évoluer les principes définissant les rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP), afin de les rendre dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés ».

Il est notamment proposé de faire varier le taux de rente en fonction d'une grille de critères tels que des exigences énergétiques particulières, des matériaux écologiques, la qualité des aménagements extérieurs ou des types de logements spécifiques ou encore d'agir sur le montant de l'impôt foncier ou sur le prix de l'énergie.

### 2. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat de M. Valéry Beaud et consorts « Pour des rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP) dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés », déposé le 18 décembre 2020 et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport en date du 17 janvier 2023.

### 3. Réponse de la Municipalité

La Municipalité partage le point de vue du postulant sur l'importance de favoriser les solutions innovantes et de soutenir les démarches respectueuses des principes du développement durable.

Dans les faits, la politique de la Ville de Lausanne pour les DDP est déjà similaire aux pratiques mises en œuvre à Genève, Zurich ou Bâle. Elle favorise la possibilité de faire varier le prix de terrain, dans certains cas également, le taux de la rente afin de tenir compte de la situation ou des qualités spécifiques des projets développés.

Comme chaque situation est différente (caractéristique du terrain, situation, rentabilité et nature du projet), la Ville de Lausanne privilégie une approche au cas par cas soucieuse également de préserver les intérêts économiques de la Commune et de conserver une marge de manœuvre afin de permettre de soutenir des démarches exemplaires sans restreindre les possibilités de négociation avec les futurs superficiaires. Dans ce contexte, le rabais de rente ou son échelonnement sur une certaine durée est un outil souvent utilisé pour tenir compte de caractéristiques particulières. Cela permet de prendre en compte de manière plus adaptée et équitable les efforts d'investissements particuliers de la part des superficiaires tout en garantissant un arbitrage correct avec l'intérêt économique de la collectivité. Des rabais sont parfois aussi consentis pour une partie des surfaces pour tenir compte de projets ayant un intérêt public ou des poursuivant des buts idéaux. Dans le

domaine économique, les niveaux des rentes peuvent aussi, selon des mécanismes fins, être modulé en fonction de la viabilité économique d'un projet.

Dans le cas de rénovations énergétiques d'importance, les DDP sont quasi-systématiquement prolongés et font l'objet de renégociations, notamment sur le prix du terrain, ce qui permet là aussi d'adapter la rente en fonction des qualités du projet.

Au vu des explications qui précèdent, la Municipalité considère que la pratique en vigueur pour établir les rentes des droits de superficie permet déjà de soutenir les démarches innovantes ou particulièrement respectueuses des principes du développement durable. Elle considère qu'il n'est dès lors pas souhaitable de figer les règles et d'introduire une grille de critères stricts afin de définir les rentes des DDP, ou d'agir sur l'impôt foncier ou le prix de l'énergie. C'est d'autant plus vrai que tous les droits de superficie font l'objet de préavis au Conseil communal. Ce dernier est donc in fine l'autorité qui décide chaque fois les conditions auxquelles sont établis les droits de superficie.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu au postulat de M. Valéry Beaud et consorts « Pour des rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP) dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés ».

#### **4. Impact sur le climat et le développement durable**

Les rentes des droits de superficie sont déjà définies en prenant en compte les qualités environnementales, sociales et économiques relatives au développement durable, de sorte que le présent rapport-préavis n'a pas d'impact sur le climat et le développement durable.

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

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

#### **6. Aspects financiers**

##### *6.1 Incidences sur le budget d'investissement*

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

##### *6.2 Incidences sur le budget de fonctionnement*

Ce rapport-préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

## 7. Conclusion

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 rapport-préavis N° 2026 / 30 de la Municipalité, du 18 juin 2026 ;

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'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de M. Valéry Beaud et consorts « Pour des rentes de droit distinct et permanent de superficie (DDP) dépendantes de la qualité sociale, écologique et économique des projets développés ».

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter