



Avenue de Morges 47 à 117 – Cité-Jardin de Prélaz – Lausanne, biens-fonds 349 à 397, droits distincts et permanents (DDP) de superficie 677 à 713 – Prolongation et modification des droits de superficie des maisons familiales et des immeubles locatifs

Préavis N° 2026/38

Lausanne, le 2 juillet 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Cité-Jardin de Prélaz est un ensemble bâti datant de 1921. Il comprend quatre séries de maisons familiales groupées en bandes et trois immeubles locatifs.

Les bâtiments sont érigés sur de nombreux droits distincts et permanents (DDP) de superficie qui arrivent à échéance le 30 juin 2031. Les droits de superficie qui supportent les villas contiguës appartiennent presque tous à des particuliers. Une maison familiale et les trois immeubles locatifs sont détenus par la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL).

Le périmètre correspond à un type d'urbanisation témoin d'une époque et inscrit en note *2* à l'inventaire du recensement architectural du canton de Vaud. Il abrite une population diversifiée qui entretient des liens étroits donnant naissance à une vie de quartier de qualité. Dans ce contexte, il n'est ni possible ni souhaitable d'envisager un projet de démolition-reconstruction ou de densification. Dès lors, il est proposé de renouveler les droits de superficie à l'échéance.

Après de nombreux échanges et discussions avec les superficiaires et l'association de quartier de la Cité-Jardin de Prélaz (CIJAP), la Municipalité propose de faire valider le principe de prolongation et modification des DDP, avec les nouvelles conditions qui leur seront applicables.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la prolongation et la modification des droits distincts et permanents (DDP) de superficie de la Cité-Jardin de Prélaz, situés à l'avenue de Morges 47 à 117.

Il est proposé de prolonger les DDP d'une durée de 90 ans, moyennant paiement d'une rente de superficie basée sur un prix de terrain mis à jour. Ce dernier n'a pas été adapté depuis 1981, à l'exception d'indexations périodiques tous les 10 ans.

Le prix de terrain servant de base au calcul de la rente de superficie qui est proposé est de CHF 1'200.-/m² de surface de plancher (SP) selon la norme SIA 416 pour les maisons familiales et de CHF 800.-/m² SP pour les immeubles locatifs. Le taux de la rente est de 5%. Les rentes de superficie seront indexées à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les cinq ans.

Afin d'assurer une adaptation progressive de la rente, il est proposé d'introduire un rabais de rente sur les douze premières années des nouveaux DDP. Ce rabais consistera à maintenir le niveau de rente de 2031 pendant sept ans, soit jusqu'en 2038. La rente sera ensuite augmentée linéairement pendant cinq ans pour atteindre le niveau prévu par les nouvelles conditions en 2043.

Il est également proposé d'introduire un mécanisme de limitation de la plus-value en cas de revente d'un droit de superficie détaillé au chapitre 9 du présent préavis.

Les futurs droits de superficie intégreront également un plafonnement de loyer en cas de mise en location pour les maisons familiales. Le loyer maximum autorisé ne pourra pas excéder le niveau de loyer des logements à loyers abordables (LLA) défini dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

3. La Cité-Jardin de Prélaz

La Cité-Jardin de Prélaz est un ensemble bâti situé à l'avenue de Morges 45 à 117, construit en 1921. Le quartier a été pensé selon les principes des cités ouvrières du début du XXe siècle. Il est composé de quatre séries de maisons familiales groupées en bandes, comprenant chacune un petit jardin, ainsi que de trois immeubles d'habitation à plusieurs logements, le tout étant disposé autour d'un square central planté d'arbres.

Les petites villas contiguës en position intermédiaire comportent un logement réparti sur deux niveaux, plus combles et sous-sol. Les grandes maisons situées aux extrémités comportaient deux appartements initialement, certaines ont été transformées depuis et n'ont plus qu'un logement.

L'ensemble est visible sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis. Il a été construit au départ sur un unique droit distinct et permanent (DDP) de superficie accordé par la Commune de Lausanne à la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) à partir du 1er juillet 1921, pour une durée de 60 ans, soit jusqu'au 30 juin 1981.

Peu après l'édification des bâtiments, le droit de superficie initial a été fractionné en de multiples DDP. Suite à ce remaniement, le périmètre est désormais constitué de 41 biens-fonds, dont 37 initialement, puis 36 aujourd'hui, sont grevés de DDP individuels, 33 maisons familiales situées à l'avenue de Morges 47 à 113 et trois immeubles locatifs sis avenue de Morges 61, 115 et 117.

Les DDP supportant les maisons contiguës ont été vendus à leurs occupants, à l'exception de celui de l'avenue de Morges 59, qui est resté propriété de la SCHL. De même, les trois immeubles d'habitation à plusieurs logements précités sont également toujours détenus par la SCHL. La maison de l'avenue de Morges 45 a été rachetée en 1981, elle est depuis en pleine propriété de la Ville de Lausanne et mise en location.

Préalablement à l'échéance des DDP en 1981, des échanges et discussions ont eu lieu entre la Commune et les superficiaires afin de mettre en œuvre le renouvellement des droits de superficie. À l'issue de ces discussions, le Conseil communal de l'époque a décidé de renouveler les DDP pour une durée de 50 ans, soit jusqu'au 30 juin 2031.

L'ensemble du périmètre, comprenant les maisons familiales, les immeubles locatifs et les jardins, a été inscrit en note *2* à l'inventaire du recensement architectural du canton de Vaud en 1987. Les fiches du recensement sont jointes en annexe 2 au présent préavis. Au vu de cette mesure de protection patrimoniale, il est exclu d'imaginer tout projet de démolition-reconstruction ou de densification dans ce secteur.

4. Constitution initiale des DDP en 1921

Par acte notarié du 10 juin 1921, la Commune de Lausanne a octroyé à la société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) un droit distinct et permanent (DDP) de superficie d'une durée de 60 ans.

Cette décision a été prise suite à des débats tenus au Conseil communal de Lausanne entre 1919 et 1921. Ils ont conduit à la constitution du droit de superficie de la Cité-Jardin de Prélaz, le premier à être créé sur le territoire lausannois. Comme mentionné précédemment, le droit de superficie initial a ensuite été fractionné et les DDP individuels ont été vendus aux occupants des maisons.

Au niveau de la rente de superficie, la durée de 60 ans a été subdivisée en deux périodes de 30 ans avec des conditions économiques différentes. Pour la première période, le montant de la rente a été fixé à 35 centimes par mètre carré de terrain et par an. La valeur de terrain avait été évaluée en 1921 à CHF 16.-/m² de terrain.

Pour la seconde période de 30 ans, l'acte constitutif prévoyait que le prix de terrain soit revu en fonction de la valeur du sol à la fin de la première période. La nouvelle valeur devait être déterminée à l'amiable ou à dire d'experts, elle a été portée à 50 centimes par mètre carré de terrain et par an.

À l'expiration du droit de superficie, il était prévu que les constructions reviennent à la Commune de Lausanne, moyennant paiement de la valeur vénale des constructions à dire d'experts. L'indemnité ne pouvait cependant pas dépasser le coût de construction initial, sous déduction des subventions à fonds perdus octroyées par la Commune et la Confédération à la SCHL.

5. Renouvellement des DDP en 1981

Les conditions actuelles des droits de superficie ont été définies lors du renouvellement des DDP en 1981. Ils ont été reconduits pour une durée de 50 ans, soit jusqu'au 30 juin 2031.

En anticipation de l'échéance des DDP en 1981, le projet de renouvellement a fait l'objet de nombreuses études et discussions, dès 1977.

Afin de déterminer la valeur des constructions et la valeur du terrain, la Municipalité a nommé un groupe de travail au printemps 1980. Ce groupe de travail a procédé à la visite systématique de tous les bâtiments afin de déterminer leur valeur en fonction des travaux qui avaient été réalisés. Ces valeurs ont ensuite été mentionnées dans chaque acte de renouvellement afin qu'elles puissent servir de base au calcul de l'indemnité de retour.

Le prix de terrain servant de base à la rente de superficie a été fixé par la Municipalité en cherchant à trouver un équilibre entre les intérêts privés des superficiaires et l'intérêt général défendu par la Commune de Lausanne. En plus de fixer le prix de terrain, la Municipalité a également introduit deux nouveaux ajustements.

Le premier ajustement a été de répartir l'augmentation de la rente progressivement sur une durée de cinq ans afin de réduire l'impact pour les superficiaires. Le second ajustement a concerné le prix de terrain pour les grandes maisons familiales situées aux extrémités des rangées. Ce prix a été abaissé afin de tenir compte de la densité moins élevée de ces constructions.

Le renouvellement des droits de superficie a finalement été validé avec les conditions économiques suivantes pour les rentes :

Conditions initiales des rentes de superficie – 1981 à 1986

Petites maisons et locatifs	Année 1-2	Année 3-4	Année 5 et ss.
Prix unitaire de terrain [CHF/m ²]	70.-	100.-	130.-
Taux de rente	4.0%	4.5%	4.5%

Grandes maisons	Année 1-2	Année 3-4	Année 5 et ss.
Prix unitaire de terrain [CHF/m ²]	50.-	80.-	110.-
Taux de rente	4.0%	4.5%	4.5%

Il était également prévu que la rente soit indexée tous les 10 ans à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), le début de la première période ayant été fixé au 1er juillet 1986.

Les actes constitutifs de DDP comprennent les clauses usuelles que la Ville de Lausanne met en œuvre dans les droits de superficie qui grèvent ses terrains. L'article 6 définit les modalités de calcul de l'indemnité de retour à l'échéance du DDP :

6. Retour de la construction en cas d'extinction du droit à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la Commune deviendra propriétaire du bâtiment et de ses parties intégrantes, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier.

En contrepartie, la Commune de Lausanne versera au superficiaire, dans le délai d'une année au plus dès l'échéance une indemnité correspondant à la valeur du bâtiment existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article quinze ci-après.

L'indemnité ne sera cependant pas supérieure à la valeur du bâtiment mentionnée à l'article deux, premier alinéa, augmentée des impenses d'amélioration autorisées par la Commune de Lausanne, conformément à l'article deux, quatrième alinéa, déduction faite d'un amortissement de vétusté d'un pour cent par an, le solde étant majoré de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au premier juillet mil neuf cent huitante et un et celui en vigueur au jour du transfert.

Pour chaque DDP, l'acte constitutif du droit de superficie précise à l'article 2 la « valeur du bâtiment, y compris celle des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, » valeur définie d'un commun accord entre le superficiaire et la Commune de Lausanne.

6. Conditions actuelle des DDP

Depuis la constitution des droits de superficie en 1981, la rente a été indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) à quatre reprises, en 1986, 1996, 2006 et 2016. Les rentes seront à nouveau indexées au 1^{er} juillet 2026, l'évolution attendue entre 2016 et 2026 au vu des chiffres actuels est d'environ +8.8%.

En substance, le prix de terrain servant de base au calcul de la rente est passé entre 1981 et 2016 de CHF 130.-/m² à CHF 189.63/m² pour les petites villas contiguës et les locatifs et de CHF 100.-/m² à CHF 160.46/m² pour les grandes maisons familiales.

Certaines des surfaces de terrain qui ont servi de base au calcul de la rente en 1981 ont été mises à jour et légèrement modifiées depuis, en raison notamment de l'évolution des outils de mesure. Sur la base des conditions définies dans les actes constitutifs et des surfaces de terrain prises en compte en 1981, les rentes actuelles, indexées en 2016, sont les suivantes :

Rentes de superficie actuelles – 2016 à 2026

Petites maisons	Minimum	Maximum
Surface de terrain [m ²]	182	200
Prix unitaire de terrain [CHF/m ²]	189.63	189.63
Prix de terrain [CHF]	34'513.-	37'926.-
Taux de rente	4.5%	4.5%
Rente annuelle [CHF]	1'553.-	1'707.-

Grandes maisons	Minimum	Maximum
Surface de terrain [m ²]	392	457
Prix unitaire de terrain [CHF/m ²]	160.46	160.46
Prix de terrain [CHF]	62'899.-	73'329.-
Taux de rente	4.5%	4.5%
Rente annuelle [CHF]	2'830.-	3'300.-

Immeubles locatifs	Minimum	Maximum
Surface de terrain [m ²]	1'057	1'165
Prix unitaire de terrain [CHF/m ²]	189.63	189.63
Prix de terrain [CHF]	200'439.-	220'919.-
Taux de rente	4.5%	4.5%
Rente annuelle [CHF]	9'020.-	9'941.-

Au niveau de l'indemnité de retour en cas d'extinction d'un DDP à l'échéance, les conditions prévues sont très défavorables pour les superficiaires, au vu des valeurs historiques qui sont indiquées dans les actes constitutifs.

Ces valeurs historiques sont comprises entre CHF 63'000.- et CHF 83'000.- pour les petites villas contiguës en position intermédiaire et entre CHF 102'000.- et CHF 165'000.- pour les grandes maisons situées aux extrémités. Les immeubles locatifs ont une valeur de CHF 754'000.-.

L'indemnité de retour en 2031 ne peut pas être calculée précisément à ce jour car les données futures de l'IPC ne sont évidemment pas disponibles. Il est cependant possible d'estimer une indemnité de retour théorique pour 2026 à titre d'exemple. Pour une maison familiale en position intermédiaire avec une valeur de CHF 70'000.- fixée dans l'acte constitutif, elle se calculerait de la manière suivante :

Petite maison – Exemple d'indemnité de retour théorique – 2026

Valeur du bâtiment 1981 selon acte [CHF]	70'000.-
Vétusté 1981-2026 = 45 ans	-45.0%
Valeur vétusté déduite [CHF]	38'500.-
Indexation IPC – 1981 = 116.0 – 2026 = 213.1 (Base 1977)	+83.6%
Indemnité de retour théorique 2026 [CHF]	70'727.-

Ce calcul permet de constater que la baisse de valeur imputable à la vétusté est plus ou moins compensée par l'indexation à l'IPC, de sorte que la valeur d'indemnité théorique 2026 est proche de la valeur du bâtiment définie d'un commun accord dans les actes constitutifs de 1981.

7. Prolongation et modification des DDP en 2031

Pour rappel, les droits de superficie actuellement en vigueur ont été octroyés pour une durée de 50 ans, soit jusqu'au 30 juin 2031. Les actes constitutifs des DDP prévoient que « Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, la Commune s'engageant à se prononcer dans l'année qui suivra la demande. » Certains habitants ont cependant interpellé la Commune de Lausanne dès 2020 afin de demander si une prolongation de leur DDP était possible.

Souhaitant anticiper largement l'échéance des droits de superficie, la Commune de Lausanne a débuté dès 2020 une série d'échanges avec les superficiaires et avec l'association de quartier Cité-Jardin de Prélaz (CIJAP), par courriers ou au travers de plusieurs séances d'information.

Suite aux nombreux échanges intervenus, la Municipalité a finalement arrêté les conditions proposées dans le présent préavis, tout en précisant que ces conditions étaient formulées sous réserve de leur validation finale par le Conseil communal.

- A. Durée du droit de superficie de 90 ans ;
- B. Prix de terrain de CHF 1'200.-/m² de surface de plancher (SP) selon la norme SIA 416 pour les maisons familiales et de CHF 800.-/m² SP pour les immeubles locatifs ;
- C. Taux de rente de 5% ;
- D. Indexation de la rente à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les cinq ans.

Au niveau du prix de terrain servant de base au calcul de la rente, une simplification a été introduite avec le passage d'un prix unitaire par mètre carré de terrain à un prix unitaire par mètre carré de surface de plancher (SP) au sens de la norme SIA 416. La surface de plancher prise en compte concerne uniquement les niveaux habitables, soit le rez-de-chaussée et l'étage, à l'exclusion du sous-sol et des combles.

La surface de plancher peut être calculée sur la base des données inscrites au Registre foncier. Les petites maisons en position intermédiaire ont une emprise au sol de 47 m² ou 48 m², elles ont donc une surface de plancher de 94 m² ou 96 m². Pour les grandes maisons à l'extrémité des rangées, les emprises cadastrées sont de 71 m² ou 72 m², conduisant à une surface de plancher de 142 m² ou 144 m².

Ramenées à la surface de terrain pour permettre la comparaison avec les anciens prix unitaires, les nouvelles rentes des maisons familiales correspondent à une fourchette située entre CHF 620.-/m² et CHF 380.-/m² de terrain.

En tenant compte des situations au cas par cas, les rentes de superficie individuelles se voient multipliées par un facteur de 3.3 à 3.7 pour les petites maisons et de 2.6 à 3.1 pour les grandes maisons aux extrémités des alignements. L'augmentation pour les immeubles locatifs est de 2.1 à 2.3 fois la rente actuelle.

Par ailleurs, il est proposé d'introduire un rabais de rente selon le mécanisme décrit au point suivant. Les nouvelles rentes de superficie n'entreront pleinement en vigueur qu'à partir de 2043.

Au final, les rentes futures qui seront perçues sont les suivantes :

Rentes de superficie futures – dès 2043

Petites maisons	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) [m ²]	94	96
Prix unitaire SP [CHF/m ²]	1'200.-	1'200.-
Prix de terrain [CHF]	112'800.-	115'200.-
Taux de rente	5.0%	5.0%
Rente annuelle [CHF]	5'640.-	5'760.-

Grandes maisons	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) [m ²]	142	144
Prix unitaire SP [CHF/m ²]	1'200.-	1'200.-
Prix de terrain [CHF]	170'400.-	172'800.-
Taux de rente	5.0%	5.0%
Rente annuelle [CHF]	8'520.-	8'640.-

Immeubles locatifs	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) [m ²]	519	525
Prix unitaire SP [CHF/m ²]	800.-	800.-
Prix de terrain [CHF]	415'200.-	420'000.-
Taux de rente	5.0%	5.0%
Rente annuelle [CHF]	20'760.-	21'000.-

8. Rabais de rente

Afin d'assurer une augmentation progressive de la rente, il est proposé d'introduire un rabais de rente durant les douze premières années des nouveaux DDP.

Il est prévu de maintenir la rente de superficie à son niveau de 2031 pour une durée de sept ans, soit jusqu'au 30 juin 2038. Elle sera ensuite augmentée de manière linéaire durant les cinq années suivantes pour atteindre le niveau basé sur le prix unitaire de CHF 1'200.-/m² SP à partir de la douzième année, soit dès le 1er juillet 2043. La rente sera ensuite indexée tous les cinq ans à l'IPC, la première indexation intervenant le 1^{er} juillet 2048.

Le rabais de rente n'est pas applicable pour les trois immeubles locatifs de la SCHL, pour lesquels la première indexation de la rente interviendra le 1er juillet 2036.

L'exemple, ci-dessous, montre l'évolution de la rente annuelle pour une petite maison, qui serait aujourd'hui d'environ CHF 1'560.- par an et qui passerait à CHF 1'700.- par an dès le 1er juillet 2026 et jusqu'au 30 juin 2038, puis serait augmentée linéairement chaque année jusqu'en 2043.

Petite maison – Exemple d'évolution linéaire de la rente annuelle – 2038 à 2043

2026-2038	2038-39	2039-40	2040-41	2041-42	2042-43	2043 et ss.
1'700.-	2'357.-	3'013.-	3'670.-	4'327.-	4'983.-	5'640.-

9. Limitation de la plus-value en cas de revente

Pour les maisons familiales, il est proposé d'introduire un mécanisme de limitation de la plus-value en cas de revente d'un DDP. Afin de déterminer la plus-value effective réalisée au moment de la revente, une valeur de référence sera définie pour chaque bâtiment préalablement à la signature des nouveaux actes de DDP.

Cette valeur de référence correspondra à une valeur à neuf des maisons familiales de CHF 5'500.-/m² SP. En tenant compte des surfaces de plancher effectives, il en découle les valeurs de référence suivantes :

Valeurs de référence proposées pour les maisons familiales		
Petites maisons	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) [m ²]	94	96
Prix unitaire SP [CHF/m ²]	5'500.-	5'500.-
Valeur de référence [CHF]	517'000.-	528'000.-
Grandes maisons	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) [m ²]	142	144
Prix unitaire SP [CHF/m ²]	5'500.-	5'500.-
Valeur de référence [CHF]	781'000.-	792'000.-

Pour les superficiaires qui le souhaitent, il sera possible de fixer la valeur de référence sur la base de la valeur intrinsèque du bâtiment. Cette valeur intrinsèque sera déterminée par un expert indépendant, elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence de la construction et des travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives. La Ville de Lausanne prendra en charge le coût de l'estimation, qui sera financée par le budget pour expertises de la Commission immobilière.

La valeur de référence ne sera en aucun cas inférieure au prix d'achat historique, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC.

Une fois déterminée, la valeur de référence sera inscrite dans les actes de prolongation et modification des droits de superficie. La plus-value maximale admissible sera fixée à 10% de la valeur de référence qui sera indexée à l'IPC. La limitation de la plus-value sera effective pour toute la durée du DDP et sera assortie d'un droit de préemption qualifié d'une durée de 10 ans.

Les éventuels travaux à plus-value réalisés à l'avenir pourront être pris en compte et portés en augmentation de la valeur de référence indexée à l'IPC, sous réserve de leur validation préalable par la Commune de Lausanne.

En cas de projet de vente d'un DDP avant l'échéance de 2031, la Commune de Lausanne pourra admettre la vente à condition que le prix soit conforme au mécanisme de limitation de plus-value applicable aux futurs DDP, faute de quoi elle s'y opposera en sa qualité de superficiaire et refusera le renouvellement du DDP à l'échéance en 2031. Elle deviendra dès lors propriétaire du bâtiment et de ses parties intégrantes, moyennant paiement de l'indemnité prévue par les actes constitutifs de 1981.

10. Mise en location

En plus des conditions applicables en cas de revente, les actes de prolongation et modification des droits de superficie intégreront également une limitation de loyer en cas de mise en location d'une maison familiale. Le loyer maximum autorisé ne pourra pas excéder le niveau des logements à loyers abordables (LLA), défini conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et mis à jour chaque année par le Département des institutions et du territoire du Canton de Vaud.

11. Pollution des terrains

Début 2021, la Commune de Lausanne a annoncé la découverte d'une pollution aux dioxines et furanes sur son territoire. Suite à cette annonce, des analyses ont été réalisées aux abords des bâtiments de la Cité-Jardin de Prélaz, notamment dans les jardins potagers situés au pied des immeubles locatifs et dans certains jardins des maisons familiales.

Après analyse, une pollution a été découverte avec localement des dépassements des seuils d'investigation pour certains métaux lourds et des dépassements des valeurs d'assainissement pour les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et le Ben-zo(a)pyrène selon l'ordonnance sur les atteintes portées au sol (OSol).

La Commune de Lausanne a immédiatement communiqué les informations relatives à la pollution à l'ensemble des habitants et a organisé deux séances d'information qui ont permis de répondre à leurs interrogations.

Elle a ensuite pris des mesures compensatoires et procédé à l'ensemencement des surfaces de terrain nu afin de réduire le risque d'ingestion de terre, notamment pour les enfants en bas âge. Elle a également proposé la mise à disposition de bacs de jardinage surélevés pour les superficiaires qui le souhaitent. Ces bacs ont été mis en place au printemps 2023.

En plus des mesures compensatoires proposées, la Ville de Lausanne mène une réflexion générale sur l'assainissement des sols pollués à Lausanne, essentiellement par les dioxines, et sur les possibilités de réaliser des assainissements selon l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

Des investigations complémentaires seront nécessaires en coordination étroite avec le Canton, autorité d'exécution des ordonnances précitées, pour déterminer plus précisément le besoin d'assainir ces jardins et potagers en application notamment des dernières versions de la loi sur la protection de l'environnement et de l'OSites.

12. Assainissement énergétique

Certaines maisons familiales ont fait l'objet de rénovations au fil des ans, mais la majorité des constructions nécessitent des travaux à moyen terme. Chaque maison contiguë dispose de sa propre installation de production de chaleur, généralement au mazout ou au gaz.

Les enveloppes ne peuvent pas être assainies facilement en raison des contraintes patrimoniales liées à l'inscription en note *2* au recensement. La mise en place d'une isolation périphérique est par exemple rendue difficile en raison de la présence de modénatures en façade. L'isolation de la toiture et le remplacement des portes et fenêtres par des éléments plus performants est en revanche possible. Le remplacement des installations techniques et des appareils consommateurs d'énergie est également réalisable facilement.

Comme mentionné plus haut, la question de l'assainissement énergétique et du mode de production de chaleur des bâtiments a été évoquée avec les superficiaires. Une séance d'information a notamment été tenue avec un spécialiste en économie d'énergie du programme Équiwatt de la Ville de Lausanne.

Il s'agit d'un programme d'encouragement à l'efficacité énergétique qui offre entre autres des mesures de soutien pour les propriétaires de bâtiments existants avec un potentiel de rénovation, sous forme de conseil et de subventions. Les superficiaires intéressés ont pu bénéficier d'un entretien personnalisé qui a été réalisé sur place, afin de pouvoir répondre au mieux aux préoccupations spécifiques pour chaque cas.

En ce qui concerne les immeubles locatifs, la SCHL a d'ores et déjà procédé à une rénovation en 2019 avec un assainissement énergétique.

13. Solution proposée

1. Valider le principe de prolongation et de modification des droits distincts et permanents (DDP) de superficie pour l'ensemble du quartier, soit les maisons familiales et les immeubles locatifs ;
2. Pour les maisons familiales :
 - A. Durée du droit de superficie de 90 ans ;
 - B. Prix de terrain de CHF 1'200.-/m² de surface de plancher (SP) ;
 - C. Taux de rente de 5% ;
 - D. Indexation de la rente à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les cinq ans, la première indexation intervenant le 1^{er} juillet 2048 ;
 - E. Rabais de rente sur une durée de douze ans pour les superficiaires des maisons familiales, la rente étant maintenue à son niveau de 2031 pour une durée de sept ans puis augmentée de manière linéaire durant les cinq années suivantes pour atteindre le niveau basé sur le prix de CHF 1'200.-/m² SP à partir de la douzième année, soit à partir du 1^{er} juillet 2043 ;
 - F. Introduction d'un mécanisme de limitation de la plus-value en cas de revente d'un DDP :
 - i. Afin de déterminer la plus-value en cas de revente, la valeur de référence de chaque bâtiment sera déterminée avant le renouvellement du DDP. Cette valeur correspondra soit à la valeur à neuf au prix unitaire de CHF 5'500.-/m² SP, soit à la valeur intrinsèque fixée par un expert indépendant, tenant compte de la vétusté, de l'obsolescence et des éventuels travaux à plus-value. Cas échéant, la Ville de Lausanne prendra en charge le coût de ces estimations. La valeur de référence ne sera en aucun cas inférieure au prix d'achat historique indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC ;
 - ii. Pour toute la durée du DDP, la plus-value maximale sera fixée à 10% de la valeur de référence indexée à l'IPC. La limitation de la plus-value sera assortie d'un droit de préemption qualifié d'une durée de 10 ans ;
 - iii. Les éventuels travaux à plus-value réalisés à l'avenir pourront être pris en compte et portés en augmentation de la valeur de référence indexée à l'IPC, sous réserve de leur validation préalable par la Commune de Lausanne ;
 - G. En cas de mise en location des logements compris dans les maisons familiales, le loyer maximum autorisé ne pourra pas excéder le niveau de loyer des logements à loyers abordables (LLA) défini par les autorités cantonales vaudoises ;
3. Pour les immeubles locatifs :
 - A. Durée du droit de superficie de 90 ans ;
 - B. Prix de terrain de CHF 800.-/m² de surface de plancher (SP) ;
 - C. Taux de rente de 5% ;
 - D. Indexation de la rente à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les cinq ans, la première indexation intervenant le 1^{er} juillet 2036.

Les règles applicables aux futurs DDP sont décrites en détail dans les projets d'actes de prolongation et de modification joints en annexes 4 et 5 au présent préavis.

14. Impact sur le climat et le développement durable

La prolongation et la modification des droits de superficie permettront de répondre aux objectifs de développement durable, sur chacune des dimensions, environnementale, sociale et économique.

La prolongation permettra aux superficiaires des maisons familiales de planifier la rénovation de leur bien en vue d'améliorer les performances énergétiques, notamment au niveau de la qualité de l'enveloppe, de la production de chaleur et des installations intérieures. Après réalisation, les améliorations apportées permettront de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre pour tout le quartier, conformément aux objectifs du plan climat de la Ville de Lausanne.

Lors des échanges qui ont eu lieu préalablement au renouvellement des DDP, la question de l'assainissement énergétique et du mode de production de chaleur pour les bâtiments a régulièrement été évoqué. Une présentation du programme Équiwatt de la Ville de Lausanne a notamment été effectuée par un spécialiste en économie d'énergie. Des entretiens personnalisés ont été réalisés sur place, afin d'évaluer les options d'assainissement.

Par ailleurs, la SCHL a d'ores et déjà procédé à la rénovation énergétique des immeubles locatifs en 2019.

Le renouvellement des DDP et le maintien des familles présentes sur le site permettent également de sauvegarder et renforcer le lien social qui existe entre les habitants. La présence de logements dans les immeubles locatifs de la SCHL permet également de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Enfin sur le plan économique, le maintien de rentes de superficie mesurées tant pour les maisons familiales que pour les immeubles locatifs permet de lutter contre l'augmentation globale du coût du logement sur le territoire lausannois tout en assurant des revenus raisonnables à la collectivité publique.

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

Ce préavis n'a pas d'impact direct sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap, mais la rénovation des bâtiments à l'avenir permettra aux superficiaires qui le souhaitent d'améliorer l'accessibilité des constructions.

16. Aspects financiers

16.1 Incidences sur le budget d'investissement

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

16.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
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	-131	-159	-187	-215	-243	-271	-1206
Total net	-131	-159	-187	-215	-243	-271	-1206

Le revenu total des rentes de superficie perçues par la Ville de Lausanne est aujourd'hui d'environ CHF 91'000.- par an. Ce montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) le 1er juillet 2026. Au vu des données disponibles à ce jour, la projection du revenu global des rentes après l'indexation de 2026 sera d'environ CHF 99'000.- par an.

Les rentes des immeubles locatifs de la SCHL ne feront pas l'objet d'un rabais initial et seront mises à jour sur la base du nouveau prix unitaire dès le 1er juillet 2031. Il en découlera une augmentation du revenu global d'environ CHF 32'000.- conduisant à un revenu annuel d'environ CHF 131'000.-. Les rentes seront ensuite indexées à l'IPC tous les cinq ans, la première indexation intervenant le 1er juillet 2036.

Pour les maisons familiales, le niveau de rente après indexation en 2026 sera maintenu jusqu'en 2038. Les rentes seront ensuite augmentées de manière linéaire sur cinq ans, jusqu'à atteindre le niveau basé sur un prix unitaire de CHF 1'200.-/m² de surface de plancher (SP) en 2043. À l'issue de la période de progression des rentes, le revenu total s'établira en 2043 à environ CHF 271'000.-. Les rentes seront ensuite indexées à l'IPC tous les cinq ans, la première indexation intervenant le 1er juillet 2048.

Les montants indiqués dans le tableau ne tiennent pas compte des indexations après 2026 et sont donc potentiellement légèrement sous-évalués.

17. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026/38 de la Municipalité, du 2 juillet 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'autoriser la Municipalité à prolonger et modifier les droits distincts et permanents (DDP) de superficie de la Cité-Jardin de Prélaz, qui supportent les maisons familiales situées à l'avenue de Morges 47 à 113 selon les conditions prévues dans le présent préavis et indiquées dans le projet d'acte joint en annexe 3 ;
2. d'autoriser la Municipalité à prolonger et modifier les droits distincts et permanents (DDP) de superficie de la Cité-Jardin de Prélaz, qui supportent les immeubles d'habitation situés à l'avenue de Morges 61, 115 et 117 selon les conditions prévues dans le présent préavis et indiquées dans le projet d'acte joint en annexe 4 ;
3. mettre l'intégralité des frais des opérations de prolongation et de modification des DDP à charge des superficiaires, à l'exception des frais d'expertises éventuels de la valeur intrinsèque au moment du renouvellement des DDP, qui seront pris en charge par la Commune de Lausanne, au travers du budget pour expertises de la Commission immobilière.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :

Annexe 1 - Plan de situation de la Cité-Jardin de Prélaz

Annexe 2 - Fiches du recensement architectural du Canton de Vaud

Annexe 3 - Projet acte de prolongation et de modification de droit de superficie pour les maisons familiales

Annexe 4 - Projet acte de prolongation et de modification de droit de superficie pour les immeubles locatifs