



Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture
et du développement urbain



Dossier de presse

Revendre pour mieux acheter!

Un exercice du droit de préemption pour préserver le logement à loyer abordable, assurer des rendements raisonnables à la Ville, protéger les locataires et assainir les bâtiments acquis.

9 février 2023

Contexte

- **Quelques chiffres clés**

- **Taux de vacance:** 0,5%
- **Loyer moyen:** CHF 245.- / m² par année*
 - Représentant pour un logement de 4 pièces de 85 m² : CHF 1'735.- net / mois
- **Loyer offert à la relocation :** CHF 311.- / m² *

(basé sur les annonces en ligne de logements entre octobre 2022 et décembre 2022)

- Représentant pour un logement de 4 pièces de 85 m² : CHF 2'200.- net / mois
- Parc de logements subventionnés: 7'896 logements, soit environ 10% du parc de logements.

- **Le droit de préemption à Lausanne**

- Dans le cadre de sa politique du logement et de l'habitat et conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la Ville de Lausanne a exercé son droit de préemption sur dix immeubles. Ceux-ci sont destinés à des logements d'utilité publique (LUP) et plus précisément à des logements à loyers abordables (LLA) devant répondre aux critères de taille et de prix tels que fixés dans la loi.
- Du 1^{er} janvier 2020 à ce jour, 339 cas de préemption LPPPL ont été soumis à la Commune de Lausanne, qui a renoncé à 328 reprises :
 - 164 cas de renonciation par décision de la Municipalité, notamment pour des critères de vétusté, de taille non adaptée à la création de LUP ou un prix de vente trop élevé.
 - 164 cas de renonciation par voie de procuration à la Commission immobilière, parmi lesquels 109 villas.
- La Municipalité a exercé le droit de préemption LPPPL à 11 reprises :
 - Soit 4,78% de toutes les transactions (hors villas)
 - Montant total des acquisitions par voie de préemption : CHF 92'900'000.-
 - Nombre de logements : 195
 - Moyenne des loyers des logements des immeubles préemptés : CHF 236.- / m²

* Source : Wüest Partner SA - Analyse de données geoinfo baux conclus, échantillon de 9'900 observations

Contexte

- **L'exercice du droit de préemption permet de**
 - Préserver un parc de logements à loyers abordables tout en assurant des rendements raisonnables à la Ville de Lausanne
 - La présentation d'un **nouveau crédit d'acquisition de 50 millions** doit permettre de poursuivre cette politique dans un contexte tendu sur le marché du logement, tension encore renforcée par la hausse des prix du chauffage et de l'électricité
- **Pourquoi vendre les immeubles acquis?**
 - La vente en droit de superficie est réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou aux sociétés propriétés de la Ville de Lausanne. Elle garantit ainsi la pérennité du caractère social des immeubles dans la durée et soutient l'activité de coopératives d'utilité publique ou de sociétés publiques spécialisées dans le logement à loyer modéré
 - La vente réalisée sur droit de superficie permet à la Ville de **conserver la maîtrise foncière**, avec des rendements stables tout en assurant des loyers abordables sur toute la durée du droit de superficie (90 ans)
 - Les futures sociétés propriétaires devront s'engager à garder les locataires en place

Objectifs

- **Une politique trois fois gagnante pour le climat, pour les finances et pour les locataires**
 - La revente des immeubles permettra de répondre aux **objectifs du Plan Climat** de la Ville de Lausanne. Les acquéreurs devront en effet s'engager à procéder dans les 3 à 5 ans à un **assainissement énergétique** du bâtiment.
 - L'établissement des droits de superficie assurera des rendements raisonnables à la Ville de Lausanne.
 - Les revenus des ventes permettront d'alimenter le crédit d'acquisition et de soutenir dans la durée l'exercice du droit de préemption.
 - Cette politique encourage la préservation de logements à loyers abordables tout en protégeant les locataires en place.

Immeubles mis au concours

11 immeubles proposés à la vente

- Tous les logements seront reconnus d'utilité publique au moment de la cession en DDP et les surfaces commerciales seront libres du contrôle des loyers.
- En plus des immeubles acquis par voie de préemption, la Ville de Lausanne a également acquis le bâtiment de la rue Dr-César-Roux 6 de gré-à-gré, de sorte qu'il n'est pas soumis aux mêmes contraintes LUP-LLA.

Adresse	Nombre de logements	Loyer moyen [CHF / m ²]	Valeur globale	Prix du terrain	Prix de cession	Rente [3%]
Chemin du Cap 16	14	280	7'700'000	1'900'000	5'800'000	57'000
Chemin de la Cassinette 2-4	24	255	12'700'000	3'180'000	9'520'000	95'400
Avenue de France 35	14	191	3'950'000	1'000'000	2'950'000	30'000
Avenue de France 71-73	32	235	16'100'000	4'000'000	12'100'000	120'000
Avenue de France 86	13	256	5'750'000	1'440'000	4'310'000	43'200
Boulevard de Grancy 44	15	226	6'950'000	1'740'000	5'210'000	52'200
Avenue Montagibert 26	10	238	6'400'000	1'600'000	4'800'000	48'000
Avenue Edouard-Rod 2-4	31	243	16'150'000	4'040'000	12'110'000	121'200
Avenue Victor-Ruffly 56	19	228	9'000'000	2'250'000	6'750'000	67'500
Avenue Henri-Warnery 6	7	218	3'600'000	900'000	2'700'000	27'000
Total	179		88'300'000	22'050'000	66'250'000	661'500
Adresse	Nombre de logements	Loyer moyen [CHF / m ²]	Valeur globale	Prix du terrain	Prix de cession	Rente [3%]
Rue Dr-César-Roux 6	30	253	17'600'000	4'400'000	13'200'000	132'000
Total	30		17'600'000	4'400'000	13'200'000	132'000



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Chemin du Cap 16, 1006 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés immobilières propriétés de la Ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

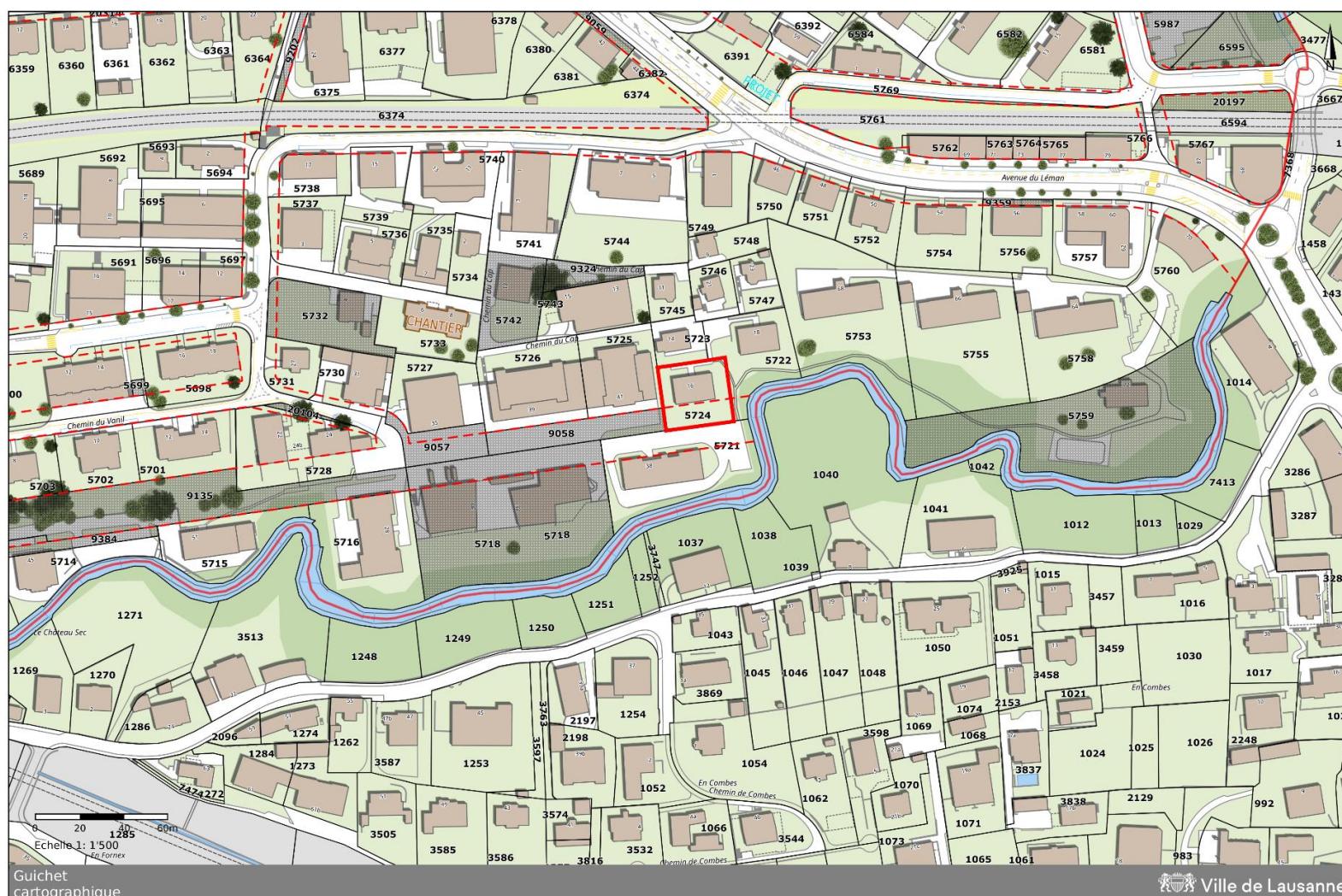
Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe dans le quartier des Faverges et de Bonne-Espérance, à proximité de la Vuachère qui marque la limite avec la commune de Pully.
- Construit sur un terrain en pente, le bâtiment comporte 14 logements sur cinq niveaux hors-sol (rez-inférieur, rez-supérieur et 3 étages), plus un sous-sol, ainsi que de deux places de stationnement extérieures. Le tout est entouré d'espaces verts.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

• Bien-fonds n° 5724, ECA n° 13340	
• Type d'immeuble	Habitation
• Année de construction	1957
• Note au recensement architectural	-
• Surface du bien-fonds [m2]	897
• Volume [m3]	3'658
• Nombre d'étages (sous-sol, rez-inf., rez-sup., 3 étages)	6
• Surface locative SUP [m2]	890
• Ascenseur	Non
• Nombre de logements	14
• Nombre de places de parc	2

- **Caractéristiques techniques**

• Renovations récentes		Néant
• Production de chaleur		Mazout
• Fenêtres logements	Bois, deux verres simples (non-isolant)	
• Fenêtres communs		Métal, vitrage simple
• Façades		Bon état
• Toiture plate		Bon état

- **Travaux réalisés**

- 2018 : Remplacement porte d'entrée immeuble + certificat CECB
- 2017 : Remplacement chaudière à mazout
- 2016 : Peinture de façade et cage d'escalier, réfection de la toiture
- 2012 : Raccordement fibre optique Swisscom + contrôle OIBT

3. Photos



Façade sud



Entrée immeuble



Cage d'escalier



Couloirs



Façade nord



Espaces verts et accès

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	7'700'000.00
• Valeur du terrain	1'900'000.00
• Prix de vente du DDP	5'800'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 280.00/m ²	248'772.00
• Places de parc extérieures, CHF 90.00/pp/mois	<u>2'160.00</u>
• Total	250'932.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment avec une rénovation intérieure complète des locaux.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété.



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Chemin de la Cassinette 2-4, 1018 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés immobilières propriétés de la ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier.2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe dans le quartier de la Blécherette, à proximité de l'arrêt de bus "Bois-Gentil", de la sortie d'autoroute et du nouveau quartier des Plaines-du-Loup.
- Le bâtiment est composé de 24 appartements, répartis sur quatre niveaux (rez-de-chaussée et 3 étages), plus un sous-sol, 4 garages et 3 dépôts. La partie nord donne sur un parc entouré de bâtiments d'habitation similaires.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

• Bien-fonds n° 2462, ECA n° 13023	
• Type d'immeuble	Habitation
• Année de construction	1956
• Note de recensement	-
• Surface du bien-fonds [m ²]	2'396
• Volume [m ³]	6'243
• Nombre d'étages (sous-sol, rez, 3 étages)	5
• Surface locative SUP [m ²]	1'412
• Ascenseur	Non
• Nombre de logements	24
• Nombre de dépôts	3
• Nombre de places de parc (garages)	4

- **Caractéristiques techniques**

• Renovations récentes	Néant
• Fenêtres logements	PVC, double vitrage
• Fenêtres communs	Double vitrage
• Façades	Bon état général
• Toiture plate	Bon état

- **Travaux réalisés**

- 2016 : Pose d'une isolation périphérique en façade et toiture (16 cm), changement volets et stores, construction de garde-corps

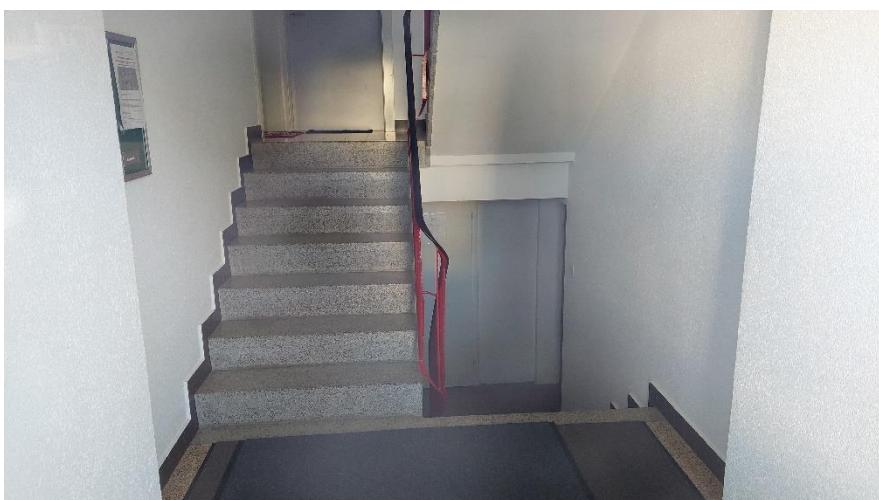
3. Photos



Façade nord et entrée (Cassinette 2)



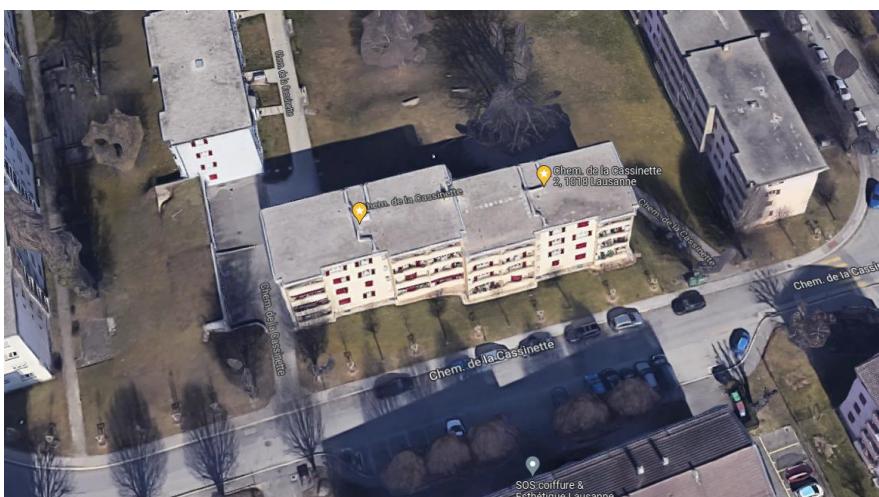
Façade sud (Cassinette 2)



Cage d'escalier (Cassinette 2)



Entrée immeuble (Cassinette 2)



Situation

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	12'700'000.00
• Valeur du terrain	3'180'000.00
• Prix de vente du DDP	9'520'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 255.00/m ²	360'324.00
• Dépôts, CHF	4'200.00
• Garages, CHF 145.00/pp/mois	<u>6'960.00</u>
• Total	371'484.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue de France 35, 1004 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe sur l'avenue de France, à hauteur du gymnase de Beaulieu et de l'Hôpital ophtalmique Jules-Gonin. L'avenue est desservie par une ligne de bus rejoignant le centre-ville.
- La bâtiment est composé de 14 appartements répartis sur 5 niveaux hors-sol, plus un sous-sol.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

• Bien-fonds n° 1118, ECA n° 6950	
• Type d'immeuble	Habitation
• Année de construction	1931
• Note au recensement architectural	-
• Surface du bien-fonds [m2]	681
• Volume [m3]	3'778
• Nombre d'étages (sous-sol, rez-inf., rez-sup., 3 étages)	6
• Surface locative SUP [m2]	745
• Ascenseur	Non
• Nombre de logements	14
• Nombre de places de parc	0

- **Caractéristiques techniques**

• Renovations récentes		Néant
• Fenêtres logements	Bois, deux verres simples (non-isolant)	
• Fenêtres communs		Bois, vitrage simple
• Façades		Etat moyen à vétuste
• Toiture en pente		Tuiles

- **Travaux réalisés**

- Néant

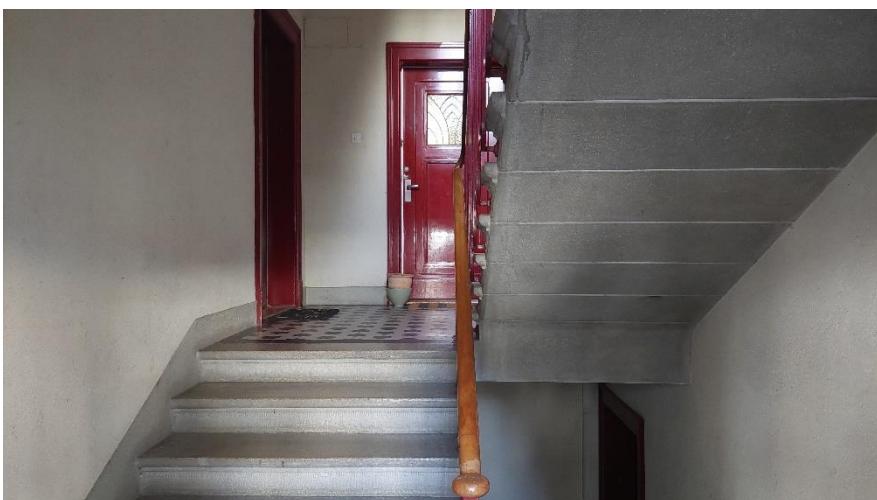
3. Photos



Façade nord et entrée



Façade sud



Cage d'escalier



Entrée immeuble



Espaces verts alentour



Espaces verts alentour

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	4'150'000.00
• Valeur du terrain	1'040'000.00
• Prix de vente du DDP	3'110'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 191.00/m ²	142'524.00
• Total	142'524.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment avec une rénovation intérieure complète des locaux.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue de France 71-73, 1004 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

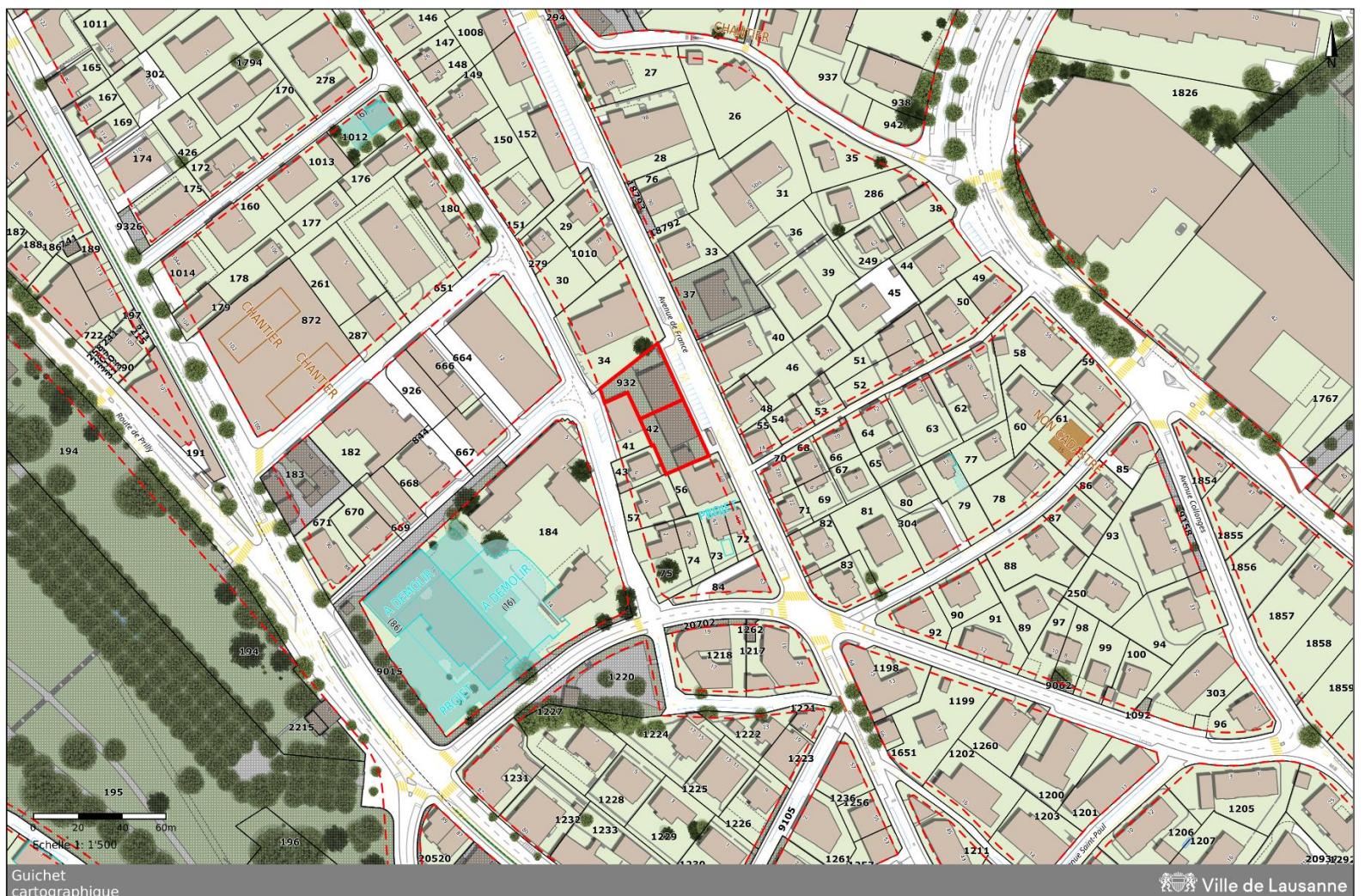
Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

• Situation

- L'immeuble se situe à l'avenue de France, à hauteur de l'Hôpital de l'Enfance et du Parc de Valency. L'avenue est desservie par une ligne de bus rejoignant le centre-ville.
- Le bâtiment est composé de 32 appartements répartis sur 2 entrées, de 17 places de stationnement, dont 13 garages individuels, et de surfaces commerciales. L'immeuble comprend 7 niveaux, soit un rez-inférieur comprenant les garages et les caves, un entresol et un rez-supérieur qui comprennent des logements et surfaces commerciales et quatre étages. La plupart des logements disposent de balcons côté sud-ouest.

• Plan



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

• Bien-fonds n° 42 et 932, ECA n° 13898a, 13898b et 13899	
• Type d'immeuble	Mixte
• Année de construction	1961
• Note au recensement architectural	-
• Surface des biens-fonds [m ²]	1'226
• Volume [m ³]	11'446
• Nombre d'étages (re-inf., entresol, rez-sup., 4 étages)	7
• Surface locative SUP (logements et activités) [m ²]	2'266
• Ascenseur	Oui
• Nombre de logements	32
• Nombre de locaux commerciaux	3
• Nombre de places de parc	17

- **Caractéristiques techniques**

• Renovations récentes	Néant
• Fenêtres logements	PVC, double vitrage
• Fenêtres communs	Métal, vitrage simple
• Façades	Bon état
• Toiture plate	Bon état

- **Travaux réalisés**

- Néant

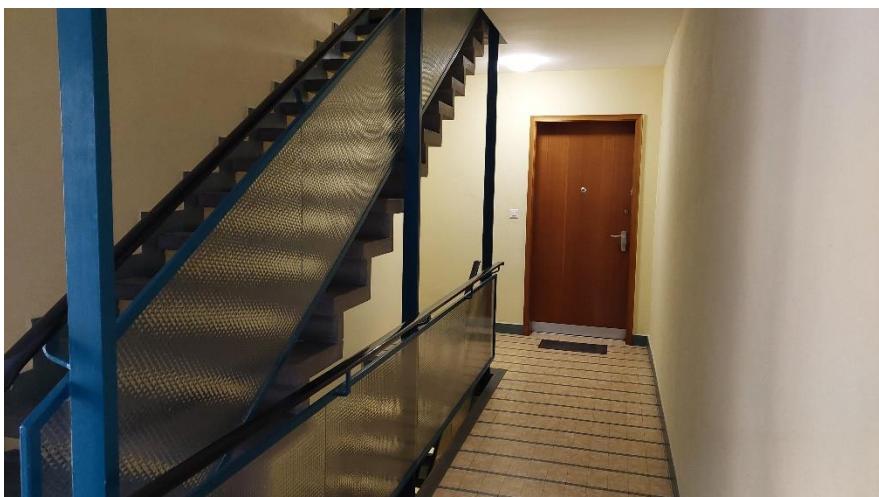
3. Photos



Façade nord-est et entrée



Façade sud-ouest



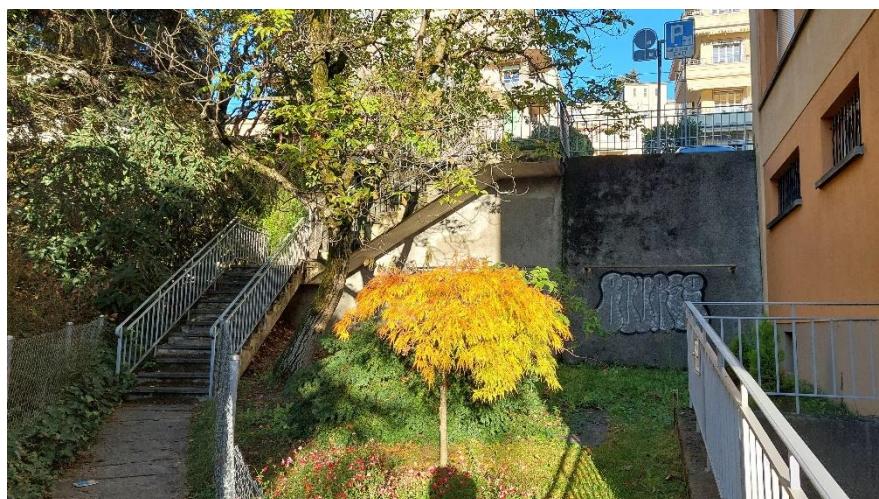
Cage d'escalier



Hall d'entrée immeuble



Garages



Espaces verts

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	16'100'000.00
• Valeur du terrain	4'000'000.00
• Prix de vente du DDP	12'100'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 235.00/m ²	489'048.00
• Commerces, CHF 171.00/m ²	31'020.00
• Garages et places de parc, CHF 164.00/pp/mois	<u>33'360.00</u>
• Total	553'428.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment avec une rénovation intérieure complète des locaux.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue de France 86, 1004 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe à l'avenue de France, à hauteur de l'Hôpital de l'Enfance et du Parc de Valency. L'avenue est desservie par une ligne de bus rejoignant le centre-ville.
- Le bâtiment comporte 13 appartements sur cinq niveaux hors-sol (rez-supérieur, 3 étages et combles), plus un sous-sol. Situé en hauteur par rapport à la route, l'entrée s'effectue depuis l'avenue de France via des escaliers en pierre. Les appartements du côté sud disposent de balcons. Le jardin recensé et certifié ICOMOS.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 37, ECA n° 9381
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1932
- Note au recensement architectural 4
- Surface du bien-fonds [m²] 997
- Volume [m³] 4'250
- Nombre d'étages (rez-sup., 3 étages et combles) 5
- Surface locative SUP [m²] 834
- Ascenseur Non
- Nombre de logements 13
- Nombre de places de parc 0

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Mazout
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Bois, vitrage simple
- Façades État moyen
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- Néant

3. Photos



Façade sud



Façade nord et entrée



Cage d'escalier



Cage d'escalier



Situation



Jardin côté nord-est

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	5'750'000.00
• Valeur du terrain	1'440'000.00
• Prix de vente du DDP	4'310'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 256.00/m ²	213'516.00
• Total	213'516.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Boulevard de Grancy 44, 1006 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés immobilières propriétés de la ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

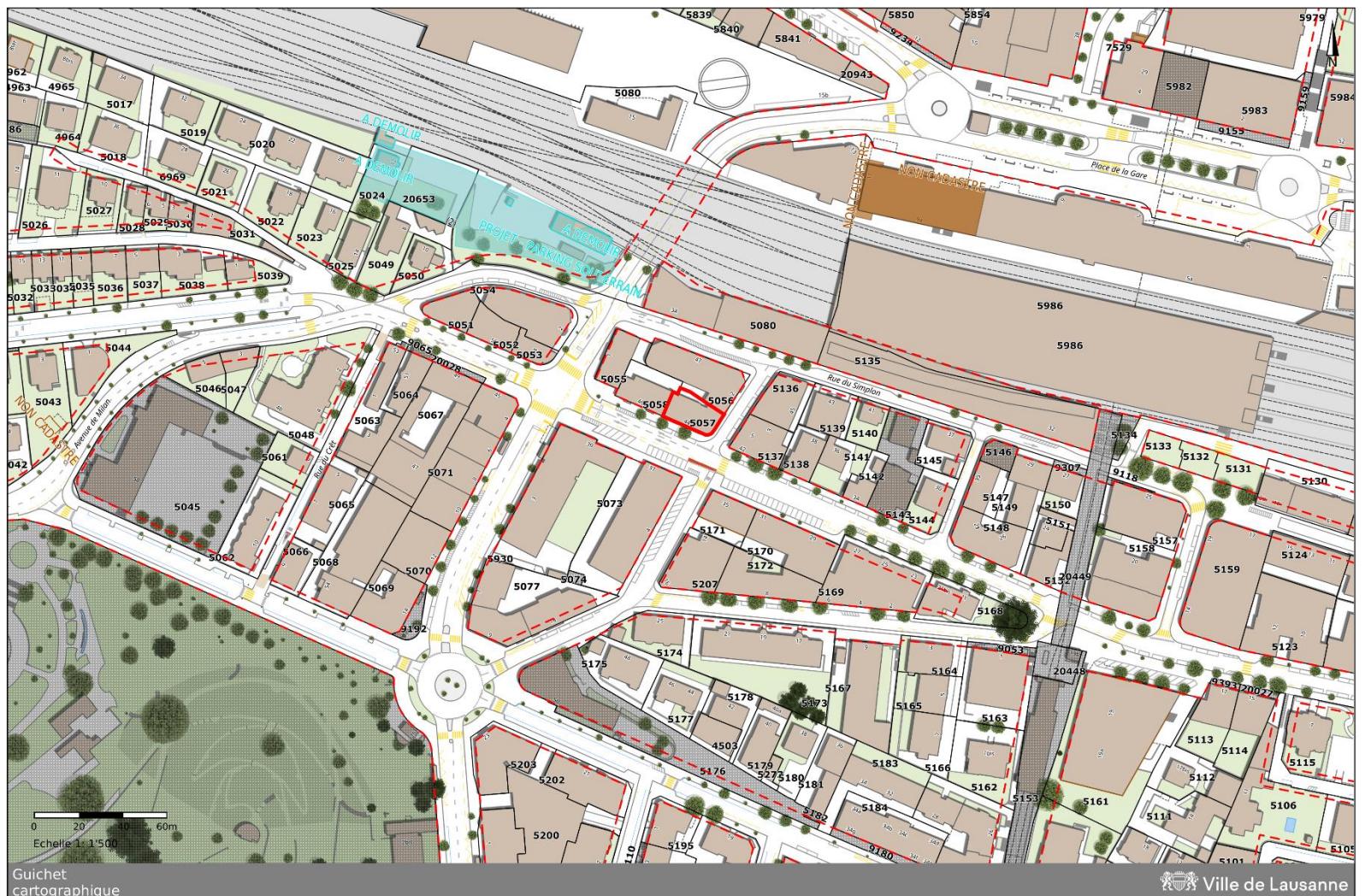
Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe juste sous la gare de Lausanne, à proximité de plusieurs lignes de bus et de l'arrêt Grancy du M2.
- La bâtiment comporte 15 appartements et 4 locaux commerciaux sur cinq niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 4 étages et combles mansardés), plus un sous-sol. L'ensemble est recensé en note 3.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 5057, ECA n° 6962
- Type d'immeuble Mixte
- Année de construction 1930
- Note au recensement architectural 3
- Surface du bien-fonds [m²] 329
- Volume [m³] 7'028
- Nombre d'étages (sous-sol, rez, 4 étages et combles) 7
- Surface locative SUP (logements et activités) [m²] 1'433
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 15
- Nombre de surfaces commerciales 4
- Nombre de places de parc 0

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Chauffage à distance
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Métal. vitrage simple
- Façades Bon état
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- L'immeuble est actuellement vacant à l'exception de trois logements, suite à un projet de rénovation entamé par les précédents propriétaires et qui a fait l'objet de procédures judiciaires. Certains logements sont inhabitables en raison de sondages qui n'ont pas été refermés.
- 2019 : Raccordement au chauffage à distance

3. Photos



Façade sud et entrée



Façade côté cour intérieure



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Cuisine



Salle de bain

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	6'950'000.00
• Valeur du terrain	1'740'000.00
• Prix de vente du DDP	5'210'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 226.00/m ²	278'580.00
• Surfaces commerciales, CHF 203.00/m ²	<u>52'380.00</u>
• Total	330'960.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment avec une rénovation intérieure complète des locaux.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Montagibert 26, 1005 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe dans le quartier de Béthusy, juste en-dessous du CHUV. Les arrêts de bus ou de métro M2 se situent à quelques minutes à pied.
- La bâtiment comporte 10 appartements sur quatre niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 2 étages et combles) et 3 places de stationnement extérieures. Les appartements du rez-de-chaussée jouissent de jardins.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

• Bien-fonds n° 3095, ECA n° 8232	
• Type d'immeuble	Habitation
• Année de construction	1912
• Note au recensement architectural	-
• Surface du bien-fonds [m ²]	893
• Volume [m ³]	4'728
• Nombre d'étages (sous-sol, rez, 2 étages, combles)	5
• Surface locative SUP [m ²]	929
• Ascenseur	Oui
• Nombre de logements	10
• Nombre de places de parc	3

- **Caractéristiques techniques**

• Renovations récentes	Inconnu
• Production de chaleur	Chauffage à distance
• Fenêtres logements	Bois, double vitrage
• Fenêtres communs	Bois, vitrage simple
• Façades	Bon état
• Toiture en pente	Tuiles

- **Travaux réalisés**

- Mise en place de doubles vitrages isolants sur les châssis en bois existants, réfection des façades, mais sans isolation

3. Photos



Façade nord et entrée



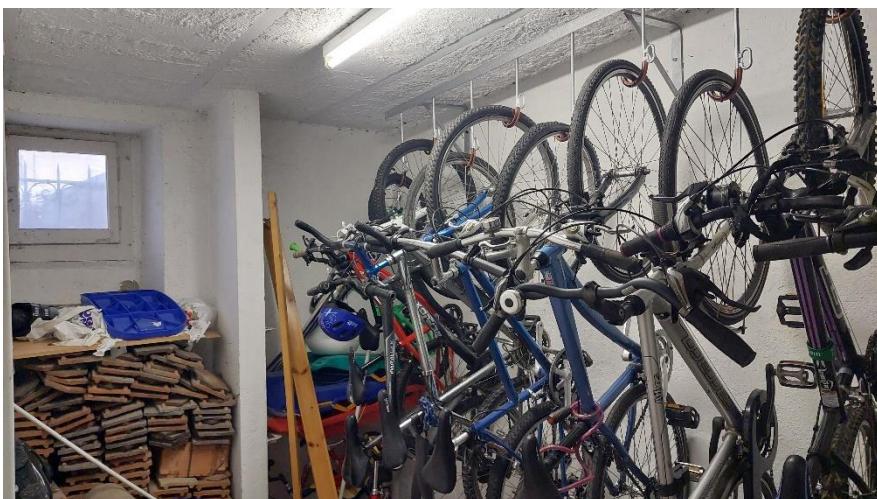
Cage d'escalier



Cage d'escalier et ascenseur



Buanderie



Local vélo



Chaudière (CàD)

3. Photos



Cuisine



Cuisine



Salon



Chambre à coucher



Salle de bain



Balcon

4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	6'400'000.00
• Valeur du terrain	1'600'000.00
• Prix de vente du DDP	4'800'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 238.00/m ²	220'788.00
• Places de parc extérieures, CHF 127.00/pp/mois	<u>4'560.00</u>
• Total	225'348.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Edouard-Rod 2-4, 1007 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la Ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe Sous-Gare au début de l'avenue de Cour, à proximité de la Place de Milan, de divers arrêts de bus et de l'arrêt Délices du M2.
- La bâtiment comporte 31 appartements sur six niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 4 étages et combles), plus un sous-sol, un dépôt et 8 places de parc extérieures. L'ensemble figure en note 4 recensement architectural.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 5316, ECA n° 11951 et 1861
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1942
- Note au recensement architectural 4
- Surface du bien-fonds [m²] 1'746
- Volume [m³] 8'990
- Nombre d'étages, sous-sol, rez, 5 étages 7
- Surface locative SUP [m²] 2'085
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 31
- Nombre de places de parc 8

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Mazout
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Métal, vitrage simple
- Façades Bon état
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- 2012 : Remplacement production de chaleur

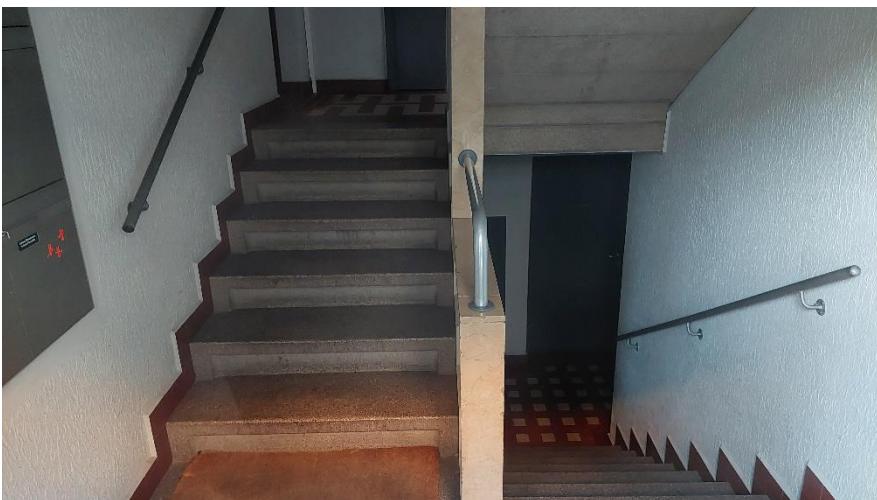
3. Photos



Façade sud



Façade nord et entrées



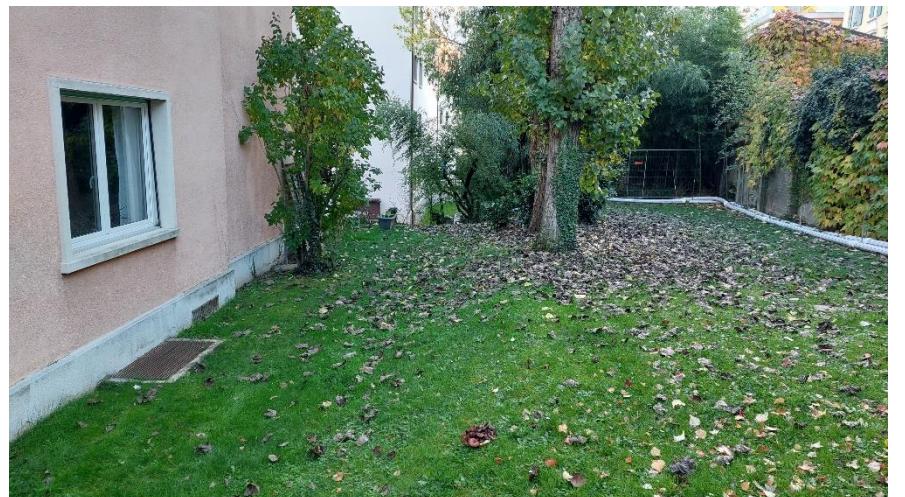
Cage d'escalier, ascenseur



Accès entrées immeuble



Situation



Espaces verts alentours

4. Conditions initiales de vente du DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	16'150'000.00
• Valeur du terrain	4'040'000.00
• Prix de vente du DDP	12'110'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 243.00/m ²	503'148.00
• Dépôt, CHF 60.00/m ²	900.00
• Places de parc extérieures, CHF 90.00/pp/mois	<u>8'640.00</u>
• Total	512'688.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Rue Dr-César-Roux 6, 1005 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la Ville de Lausanne
Logements à loyers libres

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

1. Contexte

- **Informations générales**

- Dans le cadre de sa politique du logement et de l'habitat et conformément à la LPPPL, la Ville de Lausanne a exercé son droit de préemption sur dix immeubles. Ceux-ci sont destinés à des logements d'utilité publique (LUP) et plus précisément à des logements à loyers abordables (LLA) devant répondre aux critères de taille et de prix tels que fixés dans la loi.
- En plus des immeubles acquis par voie de préemption, la Ville de Lausanne a également acquis le bâtiment de la rue Dr-César-Roux 6 de gré-à-gré, de sorte qu'il n'est pas soumis aux mêmes contraintes LUP-LLA. Le niveau des loyers pourra être fixé librement par le candidat dans le cadre de son offre, mais devra veiller à respecter une politique sociale du logement, en termes de loyers et de locataires. Les conditions de loyer seront fixées dans le contrat du DDP.

- **Destinataires de l'appel d'offres**

- La Ville souhaite revendre ces immeubles en DDP de manière à pérenniser la dimension d'utilité publique de ces logements, à assurer l'assainissement énergétique des bâtiments et de l'entretien à long terme.
- Dès lors, la présente vente est réservée à des acquéreurs reconnus d'utilité publique et membres de l'ARMOUP ou à des sociétés immobilières propriétés de la Ville de Lausanne.

- **Assainissement énergétique des bâtiments**

- Conformément au Plan climat de la Ville de Lausanne, les bâtiments devront répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans ce cadre, un assainissement énergétique devra être prévu dans les 3 à 5 ans à compter du transfert de propriété.

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe dans le centre, à proximité de la place du Nord, d'un arrêt de bus et de commerces de proximité.
- La bâtiment comporte 30 appartements sur sept niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, entresol, 4 étages et attique), plus trois niveaux semi-enterrés comportant notamment 8 places de stationnement accessibles depuis la cour intérieure, et plusieurs surfaces commerciales au rez-de-chaussée, dont un restaurant.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 10882, ECA n° 13421
- Type d'immeuble Mixte
- Année de construction 1955
- Note au recensement architectural -
- Surface du bien-fonds [m²] 368
- Volume [m³] 10'212
- Nombre d'étages 10
(garage, entresol, rez-inf., rez-sup., entresol, 4 étages, attique)
- Surface locative SUP [m²] 2'272
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 30
- Nombre de surfaces commerciales 5
- Nombre de places de parc intérieures 8

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Chauffage à distance
- Fenêtres logements Bois ou PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Métal, vitrage simple
- Façades Etat moyen à vétuste
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- 2016 : Raccordement au chauffage à distance

3. Photos



Façade nord et entrée



Façade sud (cour intérieure)



Cage d'escalier



Couloirs



Terrasse (attique)



Portes palières

4. Conditions initiales de vente du DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	17'600'000.00
• Valeur du terrain	4'400'000.00
• Prix de vente du DDP	13'200'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 253.00/m ²	420'264.00
• Commerces, CHF 169.00/m ²	103'488.00
• Places de parc extérieures, CHF 150.00/pp/mois	<u>14'400.00</u>
• Total	538'152.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété.



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Victor-Ruffy 56, 1012 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés immobilières propriétés de la Ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe en haut de l'avenue Victor-Ruffy, juste à côté de la ferme Aeby, non loin de la place de la Sallaz. L'arrêt de bus Vallonnette se situe à 100 m à pied.
- Le bâtiment comporte 19 appartements sur six niveaux hors-sol (rez-inférieur, rez-supérieur, 3 étages et combles), plus un sous-sol et 7 places de parc, dont 4 box, le tout entouré de surfaces vertes.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 3526, ECA n° 12994
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1956
- Note au recensement architectural -
- Surface du bien-fonds [m²] 1'626
- Volume [m³] 5'700
- Nombre d'étages (sous-sol, rez-inf., rez-sup., 3 étages, combles) 7
- Surface locative SUP [m²] 1'261
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 19
- Nombre de places de parc 7

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Chauffage à distance
- Fenêtres logements Bois, deux verres simples (non-isolant)
- Fenêtres communs Métal, vitrage simple
- Façades État moyen
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- 2014 : Raccordement au chauffage à distance

3. Photos



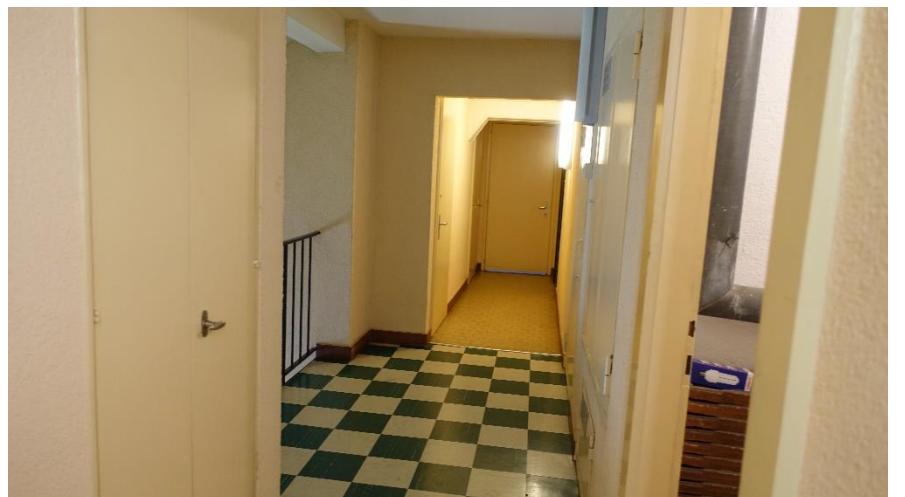
Façade nord et entrée



Façade sud et garages



Cage d'escalier, ascenseur



Couloirs



Toiture et velux



Jardin commun

3. Photos



Cuisine (rénovée)



Cuisine



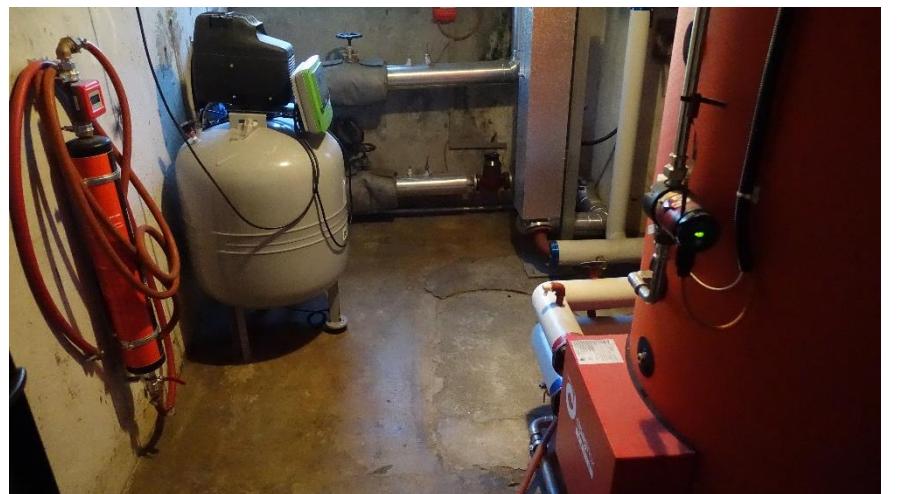
Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bain



Chauffage (CàD 2014)

4. Conditions initiales de vente du DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	9'000'000.00
• Valeur du terrain	2'250'000.00
• Prix de vente du DDP	6'750'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 228.00/m ²	287'796.00
• Places de parc extérieures, CHF 167.00/pp/mois	<u>14'040.00</u>
• Total	301'836.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété



À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Henri-Warnery 6, 1007 Lausanne

Offre exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages
d'utilité publique membres de l'ARMOUP ou à des sociétés
immobilières propriétés de la Ville de Lausanne
Logements à loyers abordables (LLA)

20 janvier 2023

Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe Sous-Gare juste en-dessus d'Ouchy, à proximité des commerces et à courte distance à pied des arrêts de métro M2 Ouchy-Olympique ou Jordils.
- Le bâtiment comporte 7 appartements sur quatre niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 2 étages et combles), plus un sous-sol et 3 garages indépendants du bâtiment principal, le tout entouré de surfaces de jardin.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 5334, ECA n° 1817, 1818 et 1819
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1927
- Note au recensement architectural 3-4
- Surface du bien-fonds [m²] 770
- Volume [m³] 3'062
- Nombre d'étages (rez-de-chaussée, 2 étages, combles) 4
- Surface locative SUP [m²] 503
- Ascenseur Non
- Nombre de logements 7
- Nombre de places de parc intérieures 3

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Mazout
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Bois, vitrage simple
- Façades État moyen
- Toiture en pente État moyen

- **Travaux réalisés**

- Néant

3. Photos



Façade sud



Cage d'escalier



Portes palières



Buanderie



Chauffage (mazout)



Charpente

3. Photos



Toiture



Corps de chauffe



Cuisine



Chambre à coucher



Salle de bain



Balcon

4. Conditions initiales de vente du DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	3'600'000.00
• Valeur du terrain	900'000.00
• Prix de vente du DDP	2'700'000.00
• Incidence foncière (part de terrain à discuter)	25 %
• Rente annuelle du DDP	3 %
• Durée du DDP	90 ans
• Indemnité équitable à l'échéance du DDP	
• Etat locatif actuel	
• Logements, CHF 218.00/m ²	109'500.00
• Garage, CHF 170.00/pp/mois	<u>6'120.00</u>
• Total	115'620.00

- **Travaux à prévoir**

- Rénovation du bâtiment, assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment avec une rénovation intérieure complète des locaux.
- Dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans les trois à cinq ans après le transfert de propriété

Contact

- Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière
- T +41 21 315 44 17
- rolf.eberhard@lausanne.ch