



CONSEIL COMMUNAL DE LAUSANNE
RAPPORT DE COMMISSION N° 73 - DU 13.03.2026

Chargée de l'examen du Préavis N° 2025/57 « Route de Chavannes 27c-d, bien-fonds n° 4'220 de la commune de Lausanne, droit distinct et permanent de superficie DDP 17'620 - Prolongation du droit de superficie et cession en faveur de la société Inter bowling S.A. »,

Présidence :	M. Jean-Blaise KALALA (v'lib.)
Membres présents :	M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; Mme Carolina CARVALHO (soc.) ; M. Roland PHILIPPOZ (soc.) ; Mme Eliane AUBERT (rempl. Mme Diane WILD (PLR)) ; M. Mathieu DELACRETAZ (PLR) ; M. Yann LUGRIN (PLR) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Marlyse AUDERGON (Les Verts).
Membres excusés :	Mme Christelle RIGUAL (soc.) ; Mme Feryel KILANI (Les Verts) ; Mme Sevgi KOYUNCU (EàG) ; M. Thibault SCHALLER (UDC).
Municipal :	M. Grégoire JUNOD, syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN.
Invité-e-s :	M. Rolf EBERHARD, délégué à la Commission immobilière.
Notes de séances :	M. Mathieu Centelighe

Lieu : Hôtel de Ville, salle des commissions.

Date : 13.03.2026 - Début et fin de la séance : 14h00 – 16h00

Discussion générale

Monsieur le Syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN :

Le rapport traite d'un bâtiment pour lequel un bénéficiaire de DDP souhaite apporter des rénovations importantes. Il requiert un DDP de durée suffisante à l'octroi de prêts bancaires et à l'amortissement de ces frais. La Ville propose dès lors un délai de 50 ans. Ce délai a été réfléchi en prenant en compte la durée des travaux qui notamment permettront de faire passer le label énergétique de l'installation de D à B. Le rendement au m2 fixé à 1200 CHF/m2 est élevé mais reste adapté suivant la hausse des prix locaux.

Une commissaire demande d'expliquer la manière de noter la réduction de surface du DDP sur l'annexe fournie.

Réponse de Monsieur le délégué à la Commission immobilière :

Le cadastre a conseillé de remanier les délimitations afin de conserver une marge adaptable à côté de la route. Il est important notamment de pouvoir adapter le domaine public n°304 pour des adaptations, comme des pistes cyclables. La partie allouée dans le DDP est réduite à l'alignement du trait rouge sur la carte.



Discussion particulière (sont mentionnés les chapitres où la discussion est ouverte)

Chapitre 4.1. : Assainissement énergétique et prolongation du DDP 17620 – Projet d'assainissement énergétique :

Une commissaire demande pourquoi les objectifs d'amélioration énergétiques et écologiques ne sont pas plus ambitieux. Elle est également concernée par l'utilisation de polystyrène expansé et de laine de pierre. Elle indique qu'il est stipulé dans l'article 4 de la proposition de DDP qu' « *Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.* » (Annexe 4. projet d'acte DDP 17620 du 27 novembre 2025, Article 4, p.10) Elle demande quel règlement s'applique pour l'aménagement du terrain, dans le but d'aligner le projet avec les dispositions de construction et de développement durables incarnés par le PGA. Elle indique dans ce sens que le PGA recommande l'ajout de toiture végétalisées concomitant à l'installation de panneaux solaires. Elle ajoute que les matériaux utilisés pour les constructions doivent provenir de ressources durables et non nocives pour la santé selon le PGA, alors que dans le polystyrène mentionné ne semble pas convenir à ces directives. Elle suggère de renforcer l'article 4 dans ce sens.

Un commissaire comprend les préoccupations de Madame Gerber. Il rappelle que le présent DDP a été longuement discuté et négocié alors que le PGA n'était pas encore en vigueur. Il ajoute que le DDP ainsi que le rapport préavis répondent néanmoins déjà à de nombreuses préoccupations.

Une commissaire trouve que ce renouvellement de DDP est une occasion, puisque le projet sera fixé pendant 50 ans, d'apporter des modifications judicieuses. Puisque les DDP permettent d'aller plus loin que ce qui figure dans le règlement habituel, elle juge important d'en exiger davantage. Elle relève la gestion « correcte des eaux domestiques » mentionnée dans le DDP et indique que les eaux extérieures, par le biais d'une désimperméabilisation des sols, pourraient être aussi considérées. Elle ne demande pas que cette mesure soit appliquée aujourd'hui mais qu'elle soit mentionnée afin de la mettre en vigueur à l'avenir.

Réponse de Monsieur le syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN :

Ce sont les SIL qui ont demandé d'installer des panneaux photovoltaïques. Les investisseurs apportent déjà des modifications. Ce plan a été discuté longuement et qu'il pourrait toujours être modifié par la suite. Il est précisé qu'une série de plans de quartiers est incluse dans le PACom, ce qui permettrait d'appliquer le PGA sur certaines zones. La zone concernant le DDP pourrait y être incluse un jour.

Une commissaire soutient que l'article 4 laisse à interprétation, notamment le point des matériaux à faible impact environnemental qui pourrait signifier l'utilisation de matériaux biosourcés et à faible impact carbone.

Réponse de Monsieur le syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN :

Si le parking doit être modifié cela posera des problèmes. Il est envisageable de demander aux investisseurs d'utiliser des matériaux biosourcés. Il existe une marge pour adapter et négocier certains aspects dans le dossier.



Monsieur le délégué à la Commission immobilière :

Il y a un enjeu de succession pour la société propriétaire. Le propriétaire n'est donc pas dans une urgence actuellement. Il est alors possible de formuler de nouvelles demandes auprès du demandeur.

Un commissaire relève une tension entre l'absence de déposition de permis et les détails de construction extrêmement précis dans le préavis.

Réponse de Monsieur le syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN :

Une étude préalable a été effectuée par le propriétaire et qu'elle a servi de support pour le projet.

Une commissaire souhaite que l'article 4 soit conforme à la LPG. Elle formule un vœu. Il est retranscrit en fin de document.

Chapitre 4.4. : Valeur du DDP 17620 :

Un commissaire relève une baisse du pourcentage de rente entre le point 3.1 et 4.1 par rapport à la réévaluation du prix du terrain. Il demande pourquoi une baisse a été décidée.

Réponse de Monsieur le délégué à la Commission immobilière :

C'est l'indexation qui, depuis les années 1990, induit cet écart et implique de changer les pourcentages de rentes.

Annexe 4. Projet d'acte DDP 17620 du 27 novembre 2025 (Annexe 4. Droits distincts et permanents de superficie)

Article 4 – Constructions autorisées

Une commissaire demande s'il est possible d'exprimer un vœu dans d'autres cas afin que la Municipalité utilise la marge de manœuvre disponible offerte par le biais des DDP pour être plus ambitieuses. Elle indique l'éventualité de faire un postulat à ce sujet.

Article 18 – Retour à l'échéance

Un commissaire demande d'explicitier les conditions de la fin de la DDP.

Réponse de Monsieur le délégué à la Commission immobilière :

En général il est d'usage que soit, le superficiaire détruit le bâtiment à la date d'échéance, soit la superficiante rachète le bâtiment. De cette manière, la superficiante peut acheter le bâtiment si elle souhaite l'utiliser à l'échéance de la DDP.

Réponse de Monsieur le syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN :

Les DDP se font avec des calculs de valeurs et d'intérêt selon les situations.

Un commissaire s'inquiète de savoir si les parties sont de bonne foi lors du choix de rachat ou de destruction des biens.

Réponse de Monsieur le syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN :

Il y a peu de probabilité que le DDP arrive à échéance. Les propriétaires rénovent leur bien ou se les transmettent avec une modification de DDP. De cette manière les DDP arrivent rarement à échéance dans l'immobilier.

Chapitre 8 : Conclusions :



Ville de Lausanne

Conseil communal
Commission ad hoc

Vœu d'une commissaire : « *La commission souhaite que la Municipalité interprète l'article 4 du DDP (convention) en conformité avec les règles de construction actuelles incarnées par la MPGA. »*

Vote du vœu : **9 oui** **0 non** **0 abstention**

Vote conclusion 1 et 2 : **9 OUI** **0 NON** **0 ABST**

La séance est levée à 14 : 42.

Le Rapporteur

Jean-Blaise KALALA