



Chemin Praz-Lau 3 – Lausanne, biens-fonds 14022, 14031 et 14039, droits distincts et permanents (DDP) de superficie 14040 et 14042 – Mutation parcellaire, prolongation et modification du DDP 14040 inscrit au profit de la société FIM MANAGEMENT SA

Préavis N° 2025 / 05

Lausanne, le 6 mars 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Ville de Lausanne est propriétaire de plusieurs terrains dans le périmètre de Vernand-Dessous, au lieudit « Bel-Air ». En 1978, deux parcelles ont été mises à disposition de sociétés actives dans le domaine de la construction par le biais de droits de superficie. Elles y ont édifié un centre artisanal situé chemin Praz-Lau 3, permettant d'accueillir leurs activités et celles d'autres entreprises.

Le centre artisanal est séparé en deux bâtiments, sur deux DDP indépendants. Un bâtiment a fait l'objet d'une rénovation en 2007. Suite à cette rénovation et conformément au préavis N° 2007/5, le droit de superficie (DDP) a été prolongé jusqu'en 2066 et la rente de superficie a été augmentée.

La superficiaire du bâtiment voisin souhaite aujourd'hui aussi procéder à une rénovation de son immeuble. Elle a déposé une demande de permis de construire prévoyant notamment un assainissement énergétique complet de l'enveloppe du bâtiment, pour un montant total de CHF 320'000.-. Dans ce contexte, elle a également demandé une prolongation de son DDP afin de pouvoir amortir son investissement sur une plus longue durée.

Tenant compte de l'important investissement de la superficiaire, il est proposé d'accepter de prolonger le DDP moyennant une augmentation de la rente de superficie.

Il est aussi proposé de procéder à une mutation parcellaire visant à simplifier la situation foncière dans le périmètre.

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

- 2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
- 5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la prolongation et la modification du droit distinct et permanent (DDP) de superficie 14'040 de la commune de Lausanne, grevant le bien-fonds 14'031, même commune, inscrit au profit de la société FIM MANAGEMENT S.A.

Il est proposé de prolonger le DDP d'une durée de 28 ans, afin de porter l'échéance du droit de superficie en 2066, comme pour le DDP 14'042 voisin.

En contrepartie, il est proposé d'adapter la rente de superficie afin de tenir compte de l'évolution des prix de terrain en zone industrielle et artisanale. Il est également proposé de soutenir la démarche d'assainissement énergétique de la superficiaire et de tenir compte de

l'investissement réalisé en consentant à un rabais de rente pendant les dix premières années dès la fin des travaux de rénovation.

Au final, il est proposé de maintenir un taux de rente de 5% et de porter le prix de terrain de CHF 70.-/m² initialement ou CHF 139.-/m² actuellement en tenant compte de l'indexation, à CHF 260.-/m² pour les dix premières années, puis à CHF 320.-/m² pour la période restante du DDP. Il découle de ces augmentations que la rente annuelle passerait de CHF 8'563.- aujourd'hui à CHF 16'679.- pendant les dix premières années, puis à CHF 20'528.- pour la durée restante. La rente sera indexée tous les 5 ans à l'indice suisse des prix à la consommation.

L'ensemble des frais de constitution du DDP sera à charge de la superficiariaire.

En dernier lieu, il est également proposé de procéder à une mutation parcellaire visant à réunir trois biens-fonds, à augmenter l'assiette du DDP 14'040 et à réduire une partie du domaine public communal dont l'assiette ne correspond pas aux aménagements existants.

3. Préambule

La Ville de Lausanne est propriétaire de plusieurs terrains dans l'exclave de Vernand, dans le périmètre Vernand-Dessous, situé entre la commune de Romanel-sur-Lausanne et le village de Cheseaux-sur-Lausanne. Le secteur comprend entre autres une zone industrielle et artisanale sur laquelle de nombreux bâtiments d'activités ont été construits.

La Commune de Lausanne est notamment propriétaire des biens-fonds 14'022, 14'031 et 14'039 de son territoire communal, situés au lieudit « Bel-Air ». Les terrains ont été mis à disposition de sociétés actives dans le domaine de la construction par le biais des deux droits distincts et permanents (DDP) de superficie 14'040 et 14'042.

Les sociétés superficiariaires y ont construit en 1979 un centre artisanal composé de deux bâtiments, afin d'y accueillir leurs activités et celles d'autres entreprises. Conformément à l'acte constitutif des droits de superficie, elles ont érigé chacune « un bâtiment de deux niveaux, à usage industriel, comprenant des ateliers, des dépôts, des bureaux et des locaux de service. » Les deux bâtiments sont situés au chemin Praz-Lau 3 et les abords comprennent également des places de stationnement extérieures.

Ces éléments sont visibles sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis. Les extraits du registre foncier des immeubles concernés sont également joints en annexe 2.

Les deux bâtiments sont cadastrés individuellement et portent des numéros ECA différents, mais ils partagent la même adresse et forment un ensemble architecturalement cohérent. Les actes constitutifs de superficie prévoient que pour chaque bâtiment, « La construction sera conçue de façon telle qu'elle pourra être démolie sans altérer le bâtiment contigu qui fera l'objet également d'un droit de superficie... ». Les structures des bâtiments sont ainsi indépendantes et les espaces intérieurs sont séparés par une cloison.

4. Droits de superficie existants

4.1 Dispositions communes aux deux DDP

Les deux DDP sont situés en zone réservée à l'industrie et à l'artisanat. Ils ont été constitués en 1978 pour une durée de soixante ans, soit initialement jusqu'au 5 décembre 2038.

Les conditions de départ des DDP prévoient notamment une rente de superficie de 5% de la valeur de terrain, fixée à CHF 70.-/m². Le montant de la rente est indexé tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation. Suite aux indexations successives, le prix de terrain résultant est aujourd'hui d'environ CHF 139.-/m².

Le retour des constructions en cas d'extinction des DDP à l'échéance ou ultérieurement se fera sans paiement d'aucune sorte.

4.2 DDP 14042 grevant le bien-fonds 14022

La partie ouest du centre artisanal est édifiée sur le bien-fonds 14'022, qui présente une surface de 1'128 m². La parcelle est grevée du DDP 14'042, de même surface, qui supporte le bâtiment numéro ECA 15'898 d'une emprise au sol de 529 m².

Le droit de superficie a initialement été constitué au profit de la société P. Berti S.A., puis a été vendu en suite de liquidation en 1990 à la société immobilière S.I. LE VERNAND S.A. En 2007, cette société a souhaité procéder à d'importants travaux de rénovation. Dans ce contexte, elle a requis une prolongation du DDP de 28 ans supplémentaires, soit jusqu'au 4 décembre 2066, afin de pouvoir étendre la durée d'amortissement de son investissement.

La prolongation lui a été accordée par décision du Conseil communal du 4 septembre 2007, conformément aux conditions figurant dans le préavis N° 2007/5, du 8 février 2007. À cette occasion, la rente a été augmentée avec un prix unitaire de terrain porté de CHF 70.-/m² à CHF 200.-/m².

En 2021, le DDP 14'042 a été transféré par suite de fusion à la société Trauffer AG, devenue ultérieurement Trauffer Immo AG.

4.3 DDP 14040 grevant le bien-fonds 14031

La partie est du chemin Praz-Lau 3 est édifiée sur le bien-fonds 14'031, qui présente une surface de 1'231 m². La parcelle est grevée du DDP 14'040, de même surface, qui supporte le bâtiment numéro ECA 15'889 d'une emprise au sol de 791 m².

Le droit de superficie a initialement été constitué au profit de la société immobilière S.I. Bel-Air S.A. Il a ensuite été vendu à des particuliers en 2007, puis à nouveau vendu en 2011 à l'actuelle propriétaire, la société FIM MANAGEMENT S.A.

La rente de superficie initiale était basée sur une valeur de terrain de CHF 86'170.-, conduisant à une rente annuelle de CHF 4'308.50. Le prix de base du terrain n'a pas été adapté depuis, mais la rente a été indexée régulièrement et s'élève aujourd'hui à un montant de CHF 8'563.- par an.

5. Projet de rénovation du DDP 14040

La société FIM MANAGEMENT S.A., bénéficiaire du DDP 14'040, souhaite aujourd'hui procéder à la rénovation et à l'assainissement énergétique de son bâtiment. Elle a déposé une demande de permis de construire le 21 décembre 2023.

La rénovation du bâtiment prévoit des travaux d'isolation de la toiture, de remplacement des panneaux de façade avec la pose d'une isolation périphérique et d'isolation intérieure de la paroi mitoyenne, soit la cloison entre la partie est et la partie ouest du bâtiment. Le montant des travaux est estimé à CHF 320'000.-. Ces travaux permettront une nette amélioration de l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment.

Dans le cadre de son projet, la superficiaire a interpellé la Ville de Lausanne afin de demander une prolongation de son droit de superficie. En effet, la relative courte échéance du DDP fixée en 2038 permet difficilement d'amortir le montant conséquent des travaux d'assainissement énergétique.

6. Régularisation foncière

Les limites des trois biens-fonds 14'022, 14'031 et 14'039 propriétés de la Ville de Lausanne ont été définies suite à une mutation parcellaire intervenue en 1978, juste avant la constitution des droits de superficie.

Le développement du projet de centre artisanal et certaines modifications ultérieures ont conduit à une situation parcellaire qui ne correspond pas tout à fait aux aménagements qui ont été réalisés. La situation concerne essentiellement les places de stationnement extérieures et les abords du terrain en bordure du domaine public.

En pratique, et comme cela est visible sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis, les places de stationnement à l'ouest du site sont situées sur le bien-fonds 14'039,

en dehors de l'assiette du DDP 14'042. Celles qui sont situées au nord des DDP sont à cheval sur la limite du bien-fonds 14'039, qui borde les droits de superficie.

Une partie du talus herbeux situé entre les places de stationnement et les trottoirs est située sur la parcelle de domaine public communal DP 360. Enfin, la Ville de Lausanne est également propriétaire du bien-fonds 9'102 situé à l'est du périmètre et sur lequel se trouve l'accès nord pour les véhicules.

Après analyse par le Service du cadastre, il est proposé de procéder à une mutation parcellaire du secteur. Concrètement, trois mesures sont prévues afin de clarifier la situation des places de stationnement et l'emprise du domaine public :

1. réunir les trois biens-fonds 14'022, 14'031 et 14'039, le bien-fonds résultant présentant une nouvelle surface de 3'069 m² et conservant le numéro 14'022 ;
2. étendre l'assiette du DDP 14'040, qui grève désormais le nouveau bien-fonds 14'022, d'une surface de 52 m², portant sa nouvelle surface à 1'283 m², afin que sa limite nord englobe les places de stationnement ;
3. fractionner la parcelle de domaine public communal DP 360 afin de séparer une emprise de 608 m² correspondant aux talus herbeux et la réunir avec le bien-fonds 9'102, propriété de la Ville.

L'ensemble de ces mesures sont visibles sur le plan et le tableau de mutation qui sont joints en annexe 3 au présent préavis.

7. Solution proposée

Au vu des explications qui précèdent, il est proposé au Conseil communal d'accepter de procéder à la prolongation du droit distinct et permanent (DDP) de superficie 14'040 de la commune de Lausanne, moyennant une augmentation de la rente de superficie.

À des fins de cohérence avec le droit de superficie voisin, il est proposé prolonger le DDP pour une durée supplémentaire de 28 ans, soit jusqu'au 4 décembre 2066. Ainsi, il sera possible de traiter conjointement les deux droits de superficie à l'échéance, que ce soit par une nouvelle prolongation ou par l'extinction des droits, permettant cas échéant à la Ville de Lausanne de redevenir propriétaire de l'ensemble du centre artisanal.

En contrepartie, il est proposé d'adapter la rente de superficie afin de tenir compte de l'évolution des prix de terrain en zone industrielle et artisanale. Il est également proposé de soutenir la démarche d'assainissement énergétique de la superficière et de tenir compte de l'investissement réalisé en consentant à un rabais de rente pendant les 10 premières années dès la fin des travaux de rénovation.

Au final, il est proposé de maintenir un taux de rente de 5% et de porter le prix de terrain de de CHF 70.-/m² initialement, ou CHF 139.-/m² selon l'indexation actuelle, à CHF 260.-/m² pour les dix premières années, puis à CHF 320.-/m² pour la période restante du DDP. En prenant en compte la nouvelle emprise de 1'283 m², il découle de ces augmentations que la rente annuelle passerait de CHF 8'563.- actuellement à CHF 16'679.- pendant les dix premières années, puis à CHF 20'528.- pour la durée restante. La rente continuera à être indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

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.

8. 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.

9. 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.

10. Aspects financiers**10.1 Incidences sur le budget d'investissement**

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

10.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	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 DDP			-8.1	-8.1	-8.1	-8.1	-32.4
Total net	0	0	-8.1	-8.1	-8.1	-8.1	-32.4

La nouvelle rente sera encaissée dès la fin des travaux d'assainissement énergétique, soit en 2027. Elle s'élève aujourd'hui à CHF 8'563.- et sera portée à CHF 16'679.- en 2027 pendant 10 ans. La différence est portée annuellement au budget de fonctionnement, soit le montant de CHF 8'116.-.

À partir de 2037, la rente annuelle sera portée à CHF 20'528.-.

11. 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 / 05 de la Municipalité, du 6 mars 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 prolonger et modifier le droit distinct et permanent (DDP) de superficie 14'040 de la commune de Lausanne, grevant le bien-fonds 14'031, même commune, inscrit en faveur de la société FIM MANAGEMENT SA pour permettre l'assainissement énergétique du bâtiment ECA 15889, sis chemin Praz-Lau 3, la prolongation étant consentie pour une durée supplémentaire de 28 ans, soit jusqu'au 4 décembre 2066, avec une rente annuelle augmentée à CHF 16'679.- dès la fin des travaux d'assainissement pour une durée de 10 ans, puis à CHF 20'528.- pour la durée restante du DDP ;
2. d'autoriser la Municipalité à procéder aux opérations de la mutation parcellaire décrite dans le plan et tableau de mutation du dossier technique 132 / 162015, établis par un géomètre officiel, en date du 20 novembre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : Plan de situation
 Extrait du registre foncier des immeubles concernés
 Plan et tableau de mutation
 Plans du projet d'assainissement
 Projet d'acte de prolongation et modification du DDP 14040