



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## 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

# 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.
- 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.

- **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 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



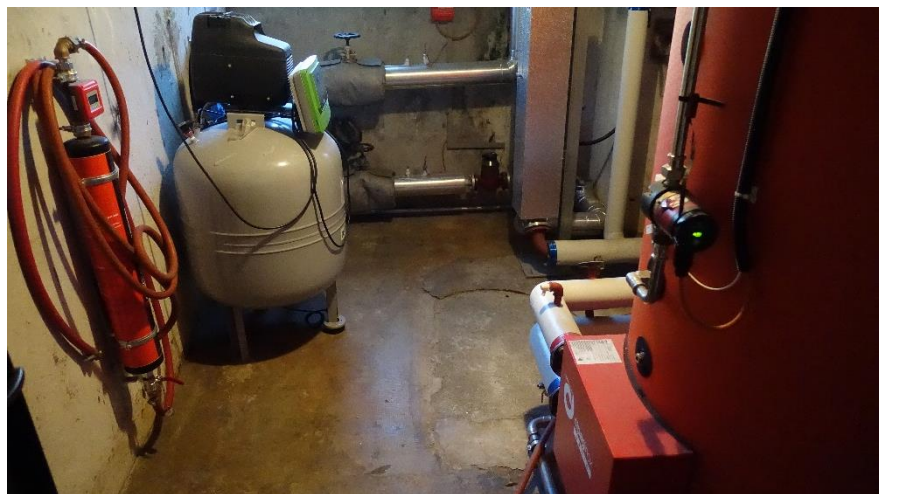
Chambre à coucher



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
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>6'750'000.00</b>
• 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 <sup>2</sup>	287'796.00
• Places de parc extérieures, CHF 167.00/pp/mois	<u>14'040.00</u>
• <b>Total</b>	<b>301'836.00</b>

- **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

## 5. Appel à investisseurs

- **Critères d'attribution**

- Les maîtres d'ouvrage reconnus d'utilité publique et membres de l'ARMOUP, ainsi que les sociétés immobilières propriétés de la Ville de Lausanne, peuvent faire acte de candidature pour l'achat d'un ou plusieurs immeubles mis en vente en DDP et ceci d'ici au 24 février 2023.
- La priorité sera donnée à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique déjà actifs dans la région lausannoise.
- Un délai d'étude de trois mois sera ensuite octroyé à chacun pour présenter une étude de faisabilité concernant l'assainissement énergétique du bâtiment et les conditions économiques de la proposition d'acquisition.
- Les offres devront prévoir le dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans un délai de 3 à 5 ans.
- Les futurs acquéreurs devront s'engager à conserver les locataires et maintenir les baux au moment du changement de propriété.
- Le maintien en place des locataires lors des travaux d'assainissement des bâtiments devra également être privilégié. À défaut, des solutions de relogement temporaires devront être prévues.

- **Calendrier**

- Février 2023      Dépôt des dossiers de candidature
- Mars 2023        Visite des immeubles avec les candidats retenus
- Mars 2023        Envoi des dossiers aux acquéreurs intéressés
- Juin 2023        Dépôt des dossiers de candidature complets
- Juillet 2023      Choix des Maîtres d'Ouvrage retenus
- Décembre 2023   Attribution finale des immeubles et vente des DDP



## 6. Contact

- Rolf Eberhard – Délégué à la Commission immobilière
- T +41 21 315 44 17
- [rolf.eberhard@lausanne.ch](mailto:rolf.eberhard@lausanne.ch)