



Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture
et du développement urbain



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

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**

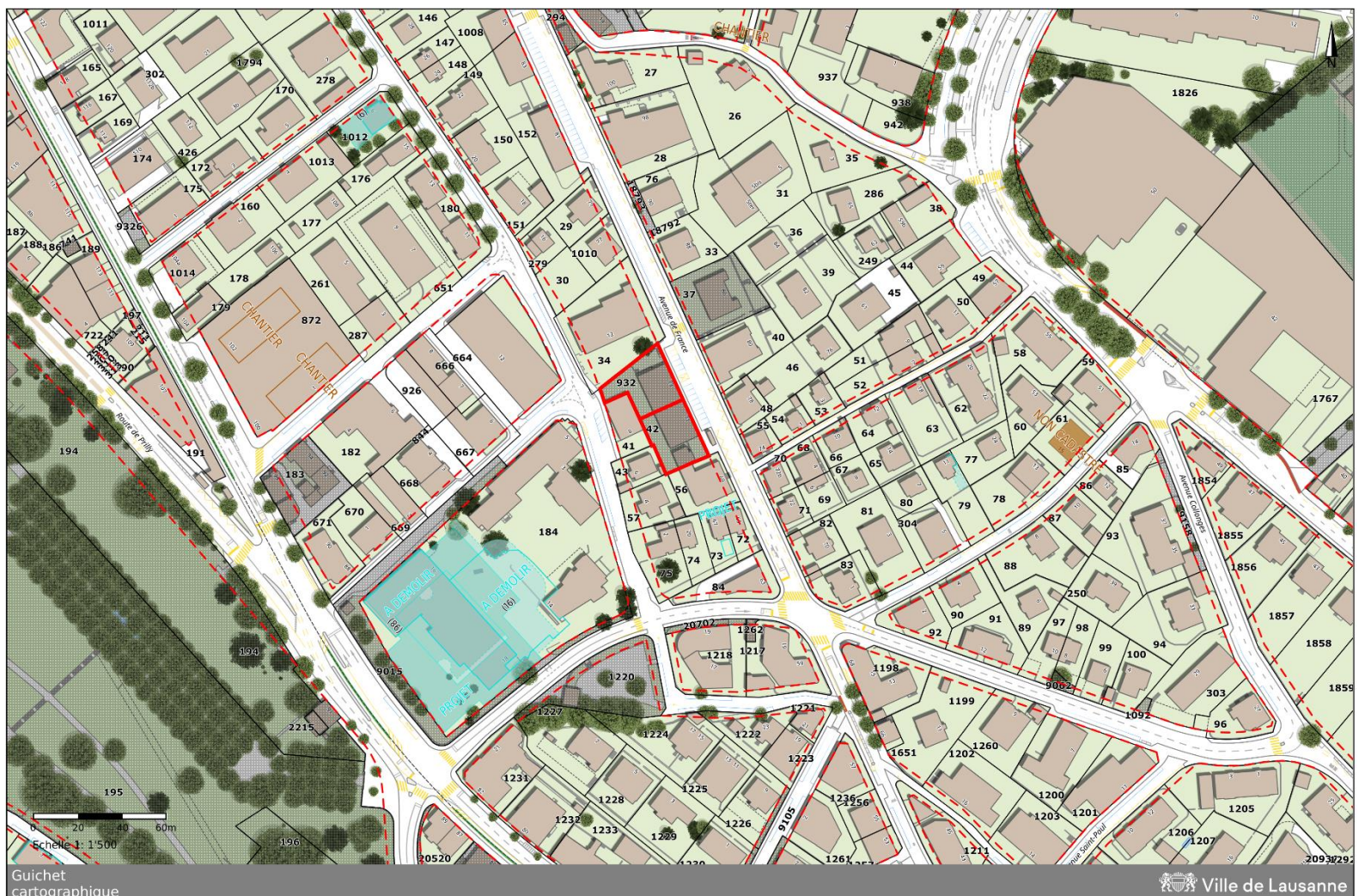
- Conformément au Plan climat de la Ville de Lausanne, les bâtiments devront répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans ce cadre, un assainissement énergétique devra être prévu dans les 3 à 5 ans à compter du transfert de propriété.

2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe 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**



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 [m2] 1'226
- Volume [m3] 11'446
- Nombre d'étages (re-inf., entresol, rez-sup., 4 étages) 7
- Surface locative SUP (logements et activités) [m2] 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

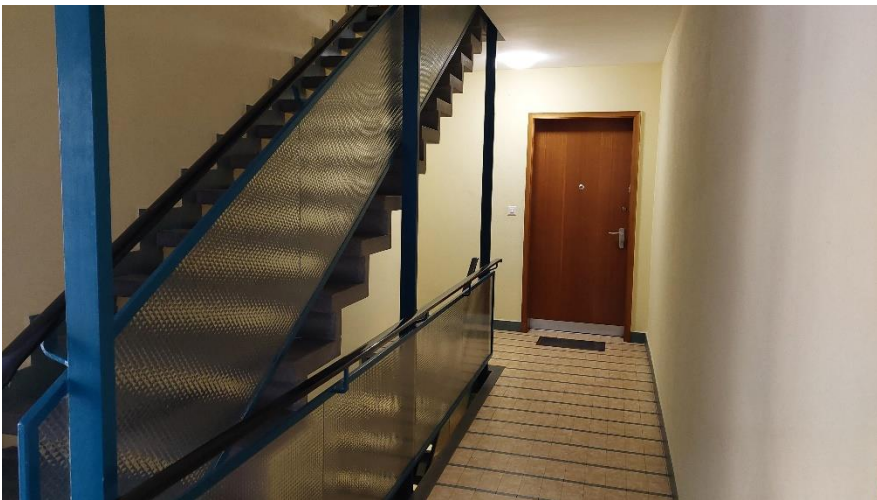
3. Photos



Façade nord-est et entrée



Façade sud-ouest



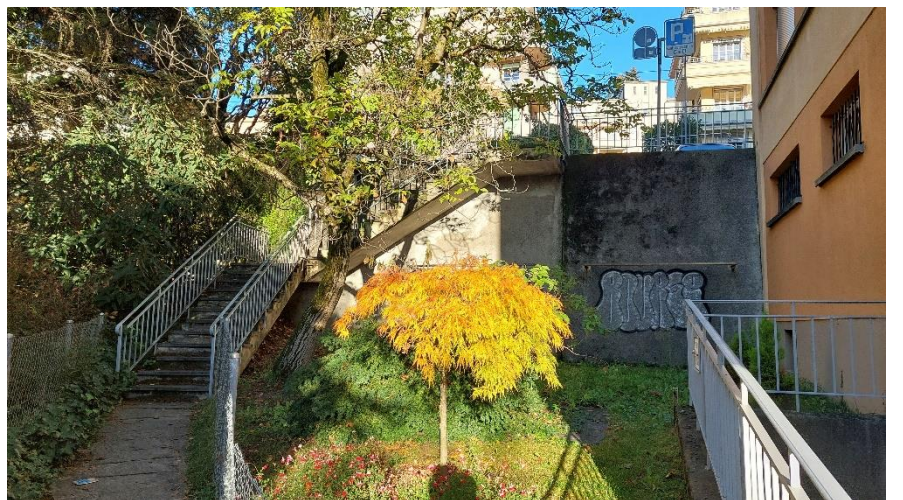
Cage d'escalier



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

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