



Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture
et du développement urbain



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.

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