



Chemin de la Colline 6-8 – Vente du bien-fonds n° 7'536 de la commune de Lausanne

Préavis N° 2023/44

Lausanne, le 14 septembre 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Une société anonyme est propriétaire d'un terrain situé entre le chemin de la Colline et l'avenue de Provence. Elle a développé un projet immobilier qui pourrait bénéficier de la cession d'un bien-fonds hors-ligne attenant, propriété de la Commune de Lausanne, afin d'augmenter le potentiel constructif sur le terrain. Cette augmentation permettrait une meilleure intégration du bâtiment en continuité des immeubles existants situés de part et d'autre du site.

Le projet prévoit 66 logements. Le bâtiment comprendra également des surfaces d'activités au rez-de-chaussée. L'ensemble des 28 logements nouvellement créés grâce à la cession du terrain de la Ville seront des logements à loyers abordables (LLA) au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) contrôlés par les autorités cantonales sur une durée de 25 ans. 2'348 m², soit 35.7% des surfaces à bâtir, sont concernés.

La construction sera conforme au standard Minergie-P, qui est supérieur aux exigences légales en vigueur. Par ailleurs, une arborisation continue de la zone d'accès du bâtiment par des arbustes devra compléter la plantation des nouveaux arbres d'essence majeure. Au total, cette zone comprendra 11 arbres d'essence majeure. Le projet prévoit également une toiture végétalisée avec panneaux solaires. Ces mesures permettront d'améliorer la qualité de vie et de développer la végétalisation du site afin de répondre à l'objectif canopée du Plan climat de la Ville de Lausanne.

Il est proposé de valider la vente du bien-fonds n° 7'536 (ancien hors-ligne) afin de permettre la réalisation d'un projet de qualité répondant à plusieurs objectifs de la Ville de Lausanne.

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

1. Un développement urbain & des logements de qualité ;
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique ;
12. Soigner l'environnement & la biodiversité.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la vente du bien-fonds n° 7'536 de la commune de Lausanne, situé au droit du chemin de la Colline 6-8, en bordure de l'avenue de Provence. Il est prévu que la vente soit conditionnée à l'entrée en force du permis de construire.

Cette vente est prévue pour permettre la réalisation d'un bâtiment mixte par la société BREEK I S.A. sur le bien-fonds n° 4'495, dont elle est propriétaire. Le projet totalise

6'568 m² de surface de plancher déterminante (SPd) dont 5'592 m² SPd de logements, qui sont répartis en trois catégories.

2'812 m², soit 34 logements ou 42.8% des surfaces seront des LLA construits en compensation des logements démolis, dont les loyers seront contrôlés par le Canton pendant dix ans.

2'348 m², soit 28 logements ou 35.7% des surfaces seront des LLA dont la construction est rendue possible grâce à la cession du terrain propriété de la Ville, leurs loyers seront contrôlés par le Canton pendant 25 ans.

432 m², soit 4 logements ou 6.6% des surfaces seront des logements à loyers libres.

Le solde de 976 m² ou 14.9% des surfaces seront affectées à des activités.

La cession est prévue à titre onéreux, le prix de vente étant basé sur le potentiel constructif supplémentaire rendu possible par la vente du terrain propriété de la Ville, le prix de terrain étant fixé à CHF 800.-/m² SPd.

Conformément à la pratique de la Commune de Lausanne, le prix de vente correspond à la moitié du prix de terrain, soit CHF 400.-/m² SPd. La valeur de cession totale s'établit donc à CHF 924'800.- pour une surface supplémentaire de 2'312 m² SPd, rendue possible par la vente du terrain propriété de la Ville.

3. Préambule

La Commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds n° 7'536 (ancien hors-ligne), d'une surface de 520 m². Il s'agit d'un talus herbeux non-bâti situé en bordure de l'avenue de Provence, à proximité du carrefour de Tivoli.

Le bien-fonds n° 4'495, directement attenant, présente une surface de 1'773 m². Il supporte un ancien bâtiment mixte de 32 logements avec surfaces artisanales, sis au chemin de la Colline 6-8. Il a été acquis en septembre 2020 par la société BREEK I S.A. La transaction a été soumise à la Commune de Lausanne pour détermination sur l'usage du droit de préemption octroyé par la LPPPL. La Ville a renoncé, notamment compte-tenu de la proportion d'activités trop importante dans le bâtiment existant.

4. Demande de cession

Le bureau d'architectes artgtech S.A. a été mandaté par le propriétaire pour développer un projet immobilier sur le bien-fonds n° 4'495. Il s'agit des mandataires qui ont développé préalablement un ensemble de deux bâtiments sur les terrains voisins, soit les biens-fonds n°s 4'496 et 4'502 au chemin de la Colline 4 et avenue de Provence 7. Ce dernier projet, comprenant 77 logements, des surfaces commerciales et un parking souterrain, a été développé par la SI La Moraine S.A. et le Groupe Orlati. Il a été vendu après réalisation à la société Bâloise Vie S.A.

Tous les terrains précités sont situés dans le périmètre du plan partiel d'affectation 700 « La Colline », ci-après le PPA. Il prévoit que tout ou partie du bien-fonds n° 7'536 puisse être cédé aux propriétaires souhaitant développer un projet immobilier sur leur terrain, permettant d'augmenter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 3 à 5.

Dans le cadre de leur mandat actuel, par courrier daté du 8 juillet 2021, les architectes ont demandé la cession du bien-fonds n° 7'536, propriété de la Ville de Lausanne. La vente du terrain et les droits à bâtir supplémentaires qui y sont liés leur permet de développer un bâtiment bien intégré qui s'insère en continuité des immeubles existants situés de part et d'autre du projet. Ils ont également demandé que la vente soit conditionnée à l'entrée en force du permis de construire.

5. Ancien projet Colline 4 – Provence 7

Pour rappel, lors du développement de l'ancien projet Colline 4 – Provence 7 situé sur les biens-fonds n°s 4'496 et 4'502, une emprise située au droit de la parcelle a été détachée du bien-fonds n° 7'536 et cédée à titre onéreux au promoteur. L'emprise séparée a ensuite été réunie avec la parcelle n° 4'496 supportant un des bâtiments qui a été réalisé.

La cession a été consentie en échange d'une réduction de droits à bâtir sur le projet global, garantie par la constitution d'une servitude de restriction au droit de bâtir. L'objectif était de réduire la hauteur du projet sur le bien-fonds n° 4'502 afin de garantir une meilleure intégration par rapport au Temple de Sévelin, construction voisine inscrite à l'inventaire en note *2*. Le projet a permis l'édification de deux bâtiments de six et sept niveaux hors-sol, totalisant 77 logements.

La cession a permis l'augmentation du CUS applicable et la construction de 1'221 m² supplémentaires sur le bien-fonds n° 4'496. Parallèlement, la restriction au droit de bâtir a imposé de réduire la surface constructible sur le bien-fonds n° 4'502 de 1'009 m² avec la suppression de deux étages d'attique. Au final, le potentiel constructible supplémentaire a été de 212 m².

La valeur des droits à bâtir a été estimée en partant d'un prix de terrain de CHF 800.-/m². Conformément à la pratique de la Ville de Lausanne, le prix de vente a été fixé à la moitié du prix de terrain, soit CHF 400.-/m² conduisant à une valeur de cession de CHF 84'800.-. Le montant de la vente étant inférieur au seuil de CHF 100'000.- fixé dans l'autorisation générale d'acquérir et d'aliéner accordée par votre Conseil, la décision de cession a été prise par la Municipalité en 2018, après avoir consulté la Délégation aux affaires immobilières de la Commission des finances du Conseil communal. La vente a été assortie d'un contrôle des loyers de dix ans sur la surface supplémentaire gagnée grâce à la cession.

En dernier lieu, la cession avait également été conditionnée à l'inscription sur le bien-fonds n° 4'496 de la servitude suivante : « Plantations, clôtures : maintien d'arbres et interdiction d'utiliser des pesticides de synthèse. Cette servitude assure le maintien sur le fonds servant des quatre arbres majeurs existants figurant sur le plan annexé. Elle interdit par ailleurs d'utiliser des pesticides de synthèse dans la zone verte teintée en vert sur le plan précité. Toutes les mesures utiles à la conservation des quatre arbres majeurs durant le chantier seront prises en accord avec le Service des parcs et domaines de la Ville de Lausanne. Cette servitude est constituée pour une durée illimitée et à titre gratuit ».

6. Situation réglementaire du projet Colline 6-8

Conformément aux dispositions du PPA 700, il est possible de procéder à la démolition du bâtiment existant pour réaliser un nouvel immeuble en ordre contigu, aligné sur les constructions voisines. Toujours selon le PPA, le CUS applicable au projet est de 5 si le propriétaire du bien-fonds n° 4'495 détient également la parcelle n° 7'536. Dans le cas contraire, le CUS est limité à 3.

Avec une emprise réalisable selon le PPA de 1'156 m² et un CUS de 3, le potentiel constructif maximum est de 3'468 m² SPd. En cas de cession par la Ville du bien-fonds n° 7'536, le CUS passe à 5, autorisant alors une surface totale de 5'780 m² SPd, soit 2'312 m² SPd supplémentaires. La législation vaudoise prévoit de surcroît des bonus de surface constructible pour les deux cas de figure suivants :

En premier lieu, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), du 4 décembre 1985, prévoit à l'article 97 alinéa 4 que « Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol ».

En second lieu, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), du 10 mai 2016, prévoit à l'article 29 alinéa 1 que « Dans les zones à bâtir déjà légalisées avant l'entrée en vigueur du présent article, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinées à des LUP¹ ». Il convient de préciser que le bonus ne s'applique qu'aux surfaces de logement, à l'exclusion des surfaces dédiées aux activités.

¹ Logements d'utilité publique

7. Projet Colline 6-8 en cours de procédure

Comme mentionné précédemment, le projet Colline 6-8 actuellement en cours de procédure a également été développé par le bureau artgtech S.A.. La demande de permis de construire a été déposée le 27 avril 2022 à l'Office des permis de construire.

L'immeuble de logements et d'activités projeté prévoit une structure mixte bois-béton, il comprend sept niveaux hors-sol et deux niveaux en sous-sol. Il totalise 66 logements dans les étages et des surfaces d'activités au rez-de-chaussée. Les sous-sols abritent 23 places pour voitures, 8 places motos et 95 places pour vélos, ainsi qu'un abri de protection civile de 108 places.

Le bâtiment sera conforme au standard Minergie-P, qui est supérieur aux exigences légales en vigueur et qui permettra d'obtenir le supplément de 5% du CUS alloué par la LATC. Le projet comprend des surfaces d'activités à hauteur de 976 m², le solde étant dédié aux logements.

8. Potentiel constructif maximum

Comme mentionné plus haut, avec une emprise au sol de 1'156 m² selon le PPA et un CUS de 5, la surface réalisable est de 5'780 m² SPd. Avec un bonus de 5% pour performances énergétiques accrues et un bonus de 10% sur les surfaces de logements, la surface totale réalisable est de 6'578 m² SPd, selon les calculs suivants :

Type de surface	Détail du calcul	SPd
Surface selon PPA 700	1'156 m ² x 5 (CUS)	5'780 m ²
Bonus Minergie-P	5'780 m ² x 5%	289 m ²
Surface de logements	5'780 m ² + 289 m ² - 976 m ² (activités) = 5'093 m ²	-
Bonus LUP	5'093 m ² x 10%	509 m ²
Surface totale réalisable	5'780 m ² + 289 m ² + 509 m ²	6'578 m ²

9. Catégories de logements

Le projet Colline 6-8 qui a été développé prévoit la réalisation d'une surface légèrement inférieure au potentiel constructif maximum, soit 6'568 m² au total, 10 m² en dessous du plafond admissible. Le bâtiment comprend 976 m² SPd d'activités au rez-de-chaussée, ce qui représente 15% du programme. Le solde de 5'592 m² SPd, soit une part de 85%, est entièrement consacré au logement.

La Commune de Lausanne a fixé comme condition à la cession que l'intégralité des surfaces réalisables grâce à la cession du terrain propriété de la Ville, soit 2'312 m² SPd, soient des LLA au sens de la LPPPL, avec un contrôle des loyers pour une période de 25 ans. Le contrôle sera effectué par les autorités cantonales et fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

La décision de contrôle de l'Etat a été rendue par le biais de la synthèse CAMAC n° 208908 du 3 juillet 2023, sur la base d'un préavis communal qui a été transmis au Canton le 17 avril 2023. La décision du Canton porte d'une part sur les logements à reconstruire en compensation des appartements démolis et d'autre part sur les logements construits grâce à la cession du terrain de la Ville.

2'812 m², soit 34 logements ou 42.8% des surfaces seront des LLA construits en compensation des logements démolis, dont les loyers seront contrôlés par le Canton pendant dix ans. Le revenu locatif annuel net maximum a été fixé à CHF 511'668.-, soit un loyer moyen de CHF 255.-/m².

2'348 m², soit 28 logements ou 35.7% des surfaces seront des LLA dont la construction est rendue possible grâce à la cession du terrain propriété de la Ville, leurs loyers seront contrôlés par le Canton pendant 25 ans. Le revenu locatif annuel net maximum a été fixé à CHF 479'266.-, soit un loyer moyen de CHF 273.-/m². De plus, un tiers de ces

appartements, soit dix logements totalisant une surface de 771 m² SPd, devront offrir des loyers qui ne dépassent pas, au moment de la première location, le plafond fixé par les prestations complémentaires. Concrètement cela correspond à un loyer de CHF 1'370.- pour les deux pièces et de CHF 1'620.- pour les trois pièces, y compris les frais accessoires, soit acompte d'eau chaude et de chauffage, taxe d'épuration et d'évacuation des déchets. Le contrôle sera effectué par la Commune de Lausanne.

432 m², soit 4 logements ou 6.6% des surfaces seront des logements à loyers libres.

Le solde de 976 m² ou 14.9% des surfaces seront affectées à des activités.

La répartition des surfaces selon les différentes affectations, soit activités, logements à loyers contrôlés et libres, est résumée dans le tableau suivant :

Affectation	SPd	Part
Activités	976 m ²	14.9%
LLA construits en compensation des logements démolis, contrôlés par le Canton pendant 10 ans	2'812 m ²	42.8%
LLA construits grâce à la cession du terrain propriété de la Ville, contrôlés par le Canton pendant 25 ans	2'348 m ²	35.7%
Logements à loyers libres	432 m ²	6.6%
Total	6'568 m ²	100.0%

10. Valeur de cession

Comme pour le projet voisin, la valeur de la parcelle à céder est déterminée en se basant sur le supplément de droits à bâtir rendu possible par la cession du bien-fonds n° 7'536, soit une surface de 2'312 m² SPd.

S'agissant de logements dont le loyer est contrôlé par la Ville, le prix de terrain est fixé à hauteur de CHF 800.-/m² SPd. Conformément à la pratique de la Commune de Lausanne, le prix de vente correspond à la moitié du prix de terrain, soit CHF 400.-/m². La valeur de cession totale s'établit donc à CHF 924'800.- pour une surface de plancher supplémentaire de 2'312 m² SPd, rendue possible par la vente du terrain propriété de la Ville.

11. Plantations et servitude

En plus des exigences relatives aux logements, la vente du bien-fonds hors-ligne n° 7'536 est également conditionnée au renforcement des plantations sur le terrain cédé, afin de garantir une arborisation de qualité au droit de l'avenue de Provence, et de répondre à l'objectif canopée du Plan climat de la Ville de Lausanne.

Les exigences du Service des parcs et domaines (SPADOM) dans le cas d'espèce sont les suivantes :

« Une arborisation continue de la zone d'accès du bâtiment par des arbustes devra compléter la plantation des nouveaux arbres d'essence majeure (y compris au-dessus du bassin de rétention). Au total, cette zone comprendra 11 arbres d'essence majeure.

Toutes les mesures nécessaires seront prises pour garantir la préservation des arbres à conserver, notamment le peuplier. Les interventions dans la surface racinaire des arbres seront accompagnées par un spécialiste de soins aux arbres agréé qui effectuera les soins nécessaires (coupe des racines, pose d'un matelas pédologique, etc.).

La toiture végétalisée avec panneaux solaires sera aménagée selon les exigences de la norme SIA 312:2013 (en particulier les art. 2.7.2.1 et 2.7.2.2) et selon le Guide de recommandations "Toitures végétalisées" de la Ville de Lausanne (p. 26-27), afin de garantir leur compatibilité. La végétation sera indigène de type suisse avec un substrat d'une épaisseur de 12 cm (foisonnement non compris).

Un plan d'exécution des aménagements extérieurs sera soumis au SPADOM pour validation. Il comprendra les essences à planter (arbres et arbustes) et les détails

d'aménagement de la toiture végétalisée (semis et substrat), ainsi que les détails sur la réalisation de la plantation "terre-pierre" des arbres au sud de la parcelle (coupe de principe) ».

Les exigences liées à ces plantations seront garanties par une servitude qui interdira par ailleurs d'utiliser des pesticides de synthèse dans la zone concernée.

12. Servitude de passage

En dernier lieu, le projet prévoit un passage public sous le bâtiment, permettant de relier l'avenue de Provence au chemin de la Colline. Ce passage sera garanti par l'inscription d'une servitude de passage public qui sera inscrite à titre gratuit, simultanément à la cession du bien-fonds n° 7'536.

13. Impact sur le climat et le développement durable

La démolition d'un bâtiment vétuste avec une enveloppe de mauvaise qualité et un bilan énergétique global peu satisfaisant et la réalisation d'une nouvelle construction ont un impact positif sur le climat et le développement durable. La nouvelle construction est prévue avec une ossature bois-béton et un standard énergétique Minergie-P.

De plus, le renforcement des plantations sur le terrain cédé, qui comprendra au total 11 arbres d'essence majeure et une arborisation continue de la zone d'accès du bâtiment par des arbustes permettra d'obtenir un espace vert de qualité au droit de l'avenue de Provence, et de répondre à l'objectif canopée du Plan climat de la Ville de Lausanne.

14. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

La réalisation d'une nouvelle construction en lieu et place d'un bâtiment ancien a également un impact positif sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap. La procédure de demande de permis de construire a été le lieu d'échanges entre les architectes mandataires et l'Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées (AVACAH), qui a validé des ajustements du projet visant à améliorer l'accessibilité et qui n'a pas formulé d'opposition dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

15. Aspects financiers

15.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville. Le bien-fonds n° 7'536 est inscrit au patrimoine financier de la Commune avec une valeur nulle car il est inconstructible pour lui-même. Le montant de CHF 924'800.- qui sera encaissé sera porté en augmentation du crédit d'acquisition de la législature.

15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville, le bien-fonds vendu ne générant pas de revenu pour la Ville de Lausanne.

16. 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° 2023/44 de la Municipalité, du 14 septembre 2023 ;

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'approuver la vente conditionnelle du bien-fonds n° 7'536 de la commune de Lausanne, sis au droit du chemin de la Colline 6-8, à la société BREEK I S.A., sous réserve de l'entrée en force du permis de construire, permettant la réalisation de 2'312 m² de surface de plancher déterminante (SPd) pour un prix unitaire de CHF 400.-/m², soit un montant global de CHF 924'800.- ;
2. d'approuver la mise en place d'un contrôle des loyers par les autorités cantonales sur 25 ans pour 28 logements totalisant 2'312 m² SPd, avec des loyers conformes aux critères des logements à loyers abordables (LLA) définis par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), avec inscription d'une annotation au registre foncier ;
3. d'approuver la constitution d'une servitude de plantations inscrite à titre gratuit, visant à garantir une arborisation de qualité au droit de l'avenue de Provence, et de répondre à l'objectif canopée du Plan climat de la Ville de Lausanne ;
4. d'approuver la constitution d'une servitude de passage public inscrite à titre gratuit, visant à garantir le passage entre l'avenue de Provence et le chemin de la Colline ;
5. accepter l'augmentation du crédit d'acquisition de la législature du montant de CHF 924'800.-.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : Plan de situation
 Dossier de plans du projet