



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Chemin du Cap 16, 1006 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 dans le quartier des Faverges et de Bonne-Espérance, à proximité de la Vuachère qui marque la limite avec la commune de Pully.
- Construit sur un terrain en pente, le bâtiment comporte 14 logements sur cinq niveaux hors-sol (rez-inférieur, rez-supérieur et 3 étages), plus un sous-sol, ainsi que de deux places de stationnement extérieures. Le tout est entouré d'espaces verts.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

• Bien-fonds n° 5724, ECA n° 13340	
• Type d'immeuble	Habitation
• Année de construction	1957
• Note au recensement architectural	-
• Surface du bien-fonds [m2]	897
• Volume [m3]	3'658
• Nombre d'étages (sous-sol, rez-inf., rez-sup., 3 étages)	6
• Surface locative SUP [m2]	890
• Ascenseur	Non
• Nombre de logements	14
• Nombre de places de parc	2

- **Caractéristiques techniques**

• Renovations récentes		Néant
• Production de chaleur		Mazout
• Fenêtres logements	Bois, deux verres simples (non-isolant)	
• Fenêtres communs		Métal, vitrage simple
• Façades		Bon état
• Toiture plate		Bon état

- **Travaux réalisés**

- 2018 : Remplacement porte d'entrée immeuble + certificat CECB
- 2017 : Remplacement chaudière à mazout
- 2016 : Peinture de façade et cage d'escalier, réfection de la toiture
- 2012 : Raccordement fibre optique Swisscom + contrôle OIBT

### 3. Photos



Façade sud



Entrée immeuble



Cage d'escalier



Couloirs



Façade nord



Espaces verts et accès

## 4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	7'700'000.00
• Valeur du terrain	1'900'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>5'800'000.00</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 280.00/m <sup>2</sup>	248'772.00
• Places de parc extérieures, CHF 90.00/pp/mois	<u>2'160.00</u>
• <b>Total</b>	<b>250'932.00</b>

- **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](mailto:rolf.eberhard@lausanne.ch)



# 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
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>13'200'000.00</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 253.00/m <sup>2</sup>	420'264.00
• Commerces, CHF 169.00/m <sup>2</sup>	103'488.00
• Places de parc extérieures, CHF 150.00/pp/mois	<u>14'400.00</u>
• <b>Total</b>	<b>538'152.00</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)



# 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

- **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)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Boulevard de Grancy 44, 1006 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**

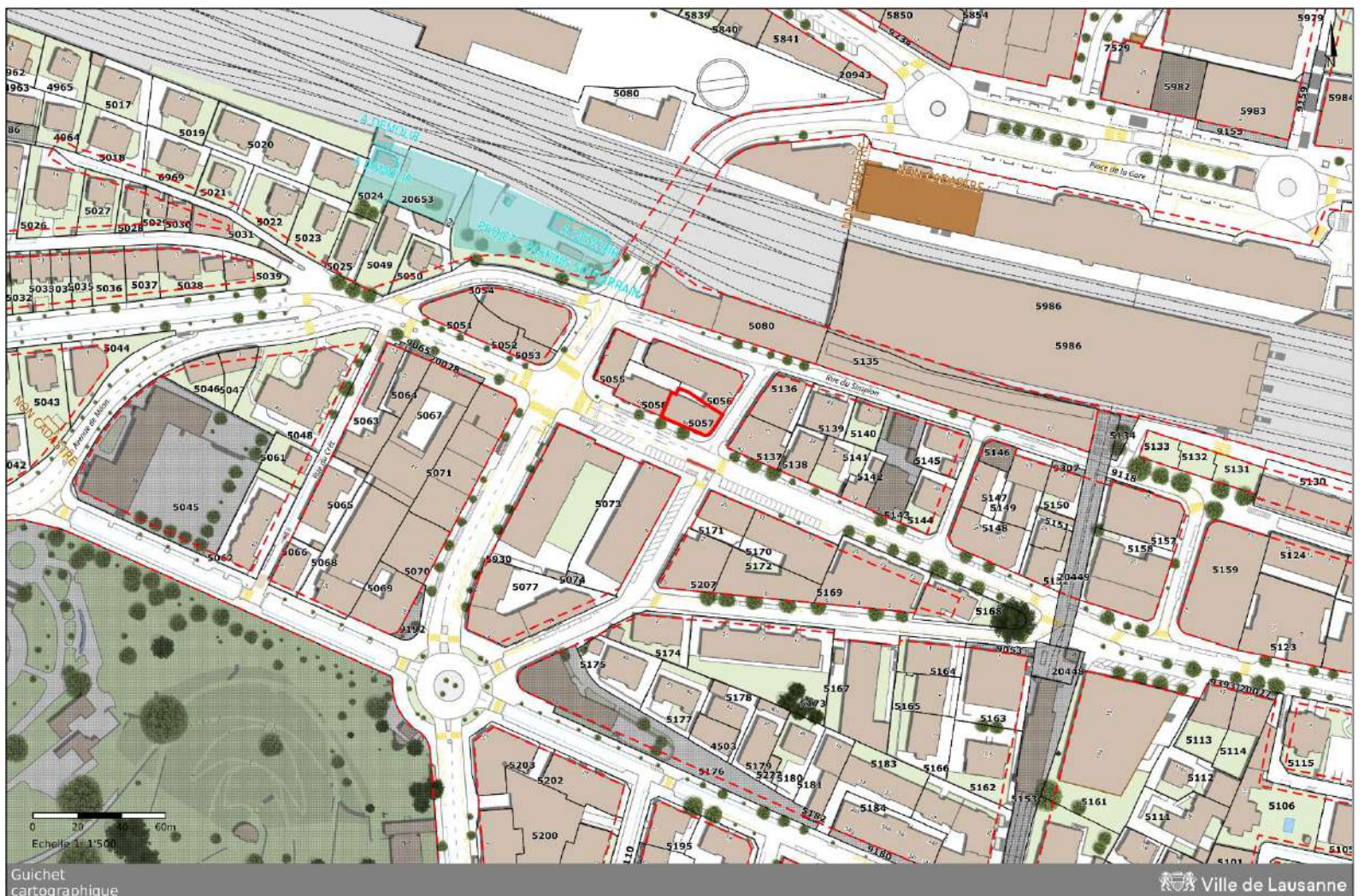
- Conformément au Plan climat de la Ville de Lausanne, les bâtiments devront répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans ce cadre, un assainissement énergétique devra être prévu dans les 3 à 5 ans à compter du transfert de propriété.

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Situation**

- L'immeuble se situe juste sous la gare de Lausanne, à proximité de plusieurs lignes de bus et de l'arrêt Grancy du M2.
- La bâtiment comporte 15 appartements et 4 locaux commerciaux sur cinq niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 4 étages et combles mansardés), plus un sous-sol. L'ensemble est recensé en note 3.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 5057, ECA n° 6962
- Type d'immeuble Mixte
- Année de construction 1930
- Note au recensement architectural 3
- Surface du bien-fonds [m<sup>2</sup>] 329
- Volume [m<sup>3</sup>] 7'028
- Nombre d'étages (sous-sol, rez, 4 étages et combles) 7
- Surface locative SUP (logements et activités) [m<sup>2</sup>] 1'433
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 15
- Nombre de surfaces commerciales 4
- Nombre de places de parc 0

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Chauffage à distance
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Métal. vitrage simple
- Façades Bon état
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- L'immeuble est actuellement vacant à l'exception de trois logements, suite à un projet de rénovation entamé par les précédents propriétaires et qui a fait l'objet de procédures judiciaires. Certains logements sont inhabitables en raison de sondages qui n'ont pas été refermés.
- 2019 : Raccordement au chauffage à distance

### 3. Photos



Façade sud et entrée



Façade côté cour intérieure



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Cuisine



Salle de bain

## 4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	6'950'000.00
• Valeur du terrain	1'740'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>5'210'000.00</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 226.00/m <sup>2</sup>	278'580.00
• Surfaces commerciales, CHF 203.00/m <sup>2</sup>	<u>52'380.00</u>
• <b>Total</b>	<b>330'960.00</b>

- **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](mailto:rolf.eberhard@lausanne.ch)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Henri-Warnery 6, 1007 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 Sous-Gare juste en-dessus d'Ouchy, à proximité des commerces et à courte distance à pied des arrêts de métro M2 Ouchy-Olympique ou Jordils.
- Le bâtiment comporte 7 appartements sur quatre niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 2 étages et combles), plus un sous-sol et 3 garages indépendants du bâtiment principal, le tout entouré de surfaces de jardin.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 5334, ECA n° 1817, 1818 et 1819
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1927
- Note au recensement architectural 3-4
- Surface du bien-fonds [m2] 770
- Volume [m3] 3'062
- Nombre d'étages (rez-de-chaussée, 2 étages, combles) 4
- Surface locative SUP [m2] 503
- Ascenseur Non
- Nombre de logements 7
- Nombre de places de parc intérieures 3

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Mazout
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Bois, vitrage simple
- Façades État moyen
- Toiture en pente État moyen

- **Travaux réalisés**

- Néant

### 3. Photos



Façade sud



Cage d'escalier



Portes palières



Buanderie



Chauffage (mazout)



Charpente

### 3. Photos



Toiture



Corps de chauffe



Cuisine



Chambre à coucher



Salle de bain



Balcon

## 4. Conditions initiales de vente du DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	3'600'000.00
• Valeur du terrain	900'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>2'700'000.00</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 218.00/m <sup>2</sup>	109'500.00
• Garage, CHF 170.00/pp/mois	<u>6'120.00</u>
• <b>Total</b>	<b>115'620.00</b>

- **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](mailto:rolf.eberhard@lausanne.ch)



# 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**

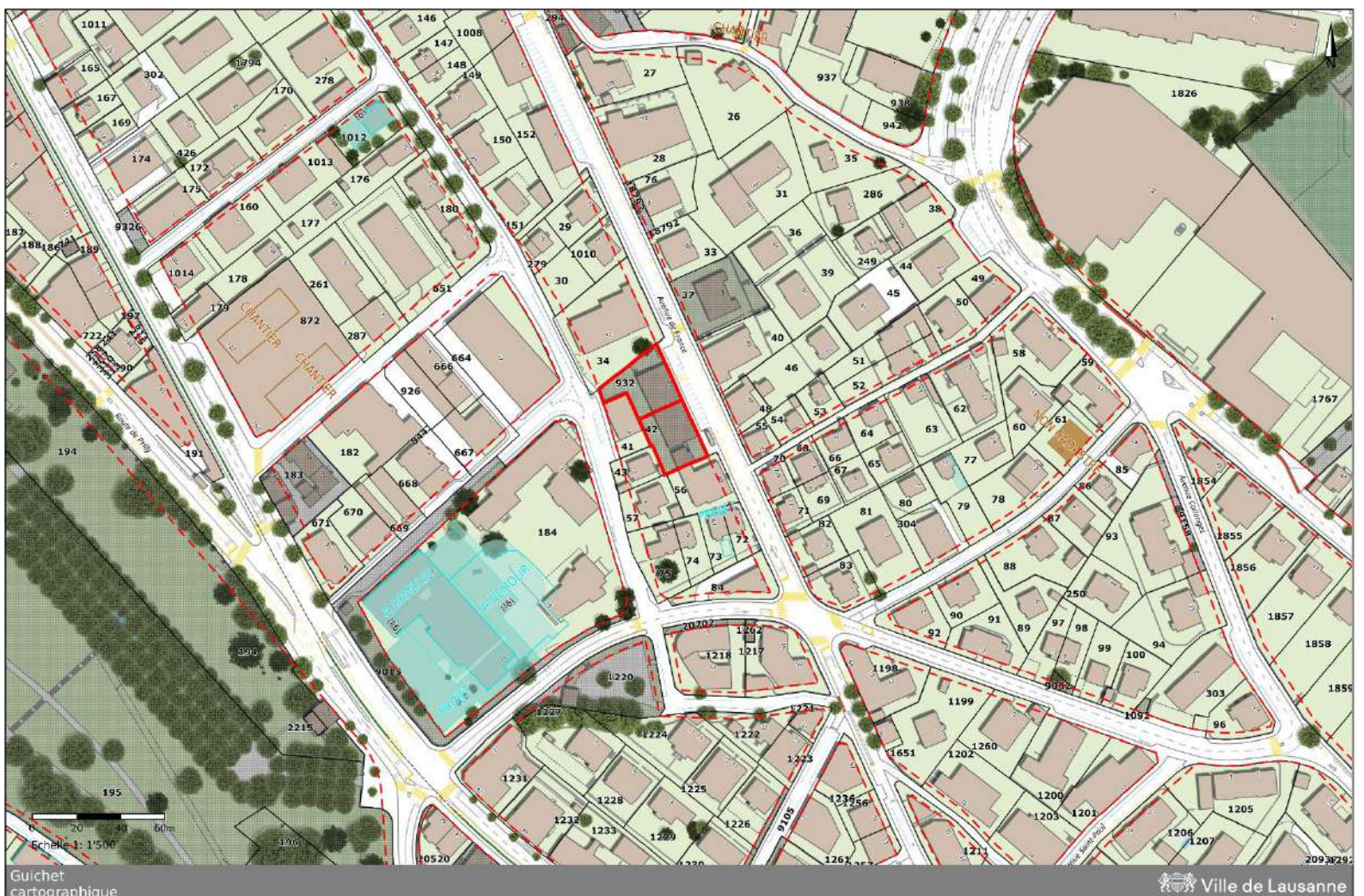
- Conformément au Plan climat de la Ville de Lausanne, les bâtiments devront répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans ce cadre, un assainissement énergétique devra être prévu dans les 3 à 5 ans à compter du transfert de propriété.

## 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**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 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
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>12'100'000.00</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 235.00/m <sup>2</sup>	489'048.00
• Commerces, CHF 171.00/m <sup>2</sup>	31'020.00
• Garages et places de parc, CHF 164.00/pp/mois	<u>33'360.00</u>
• <b>Total</b>	<b>553'428.00</b>

- **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](mailto:rolf.eberhard@lausanne.ch)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Chemin de la Cassinette 2-4, 1018 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 dans le quartier de la Blécherette, à proximité de l'arrêt de bus "Bois-Gentil", de la sortie d'autoroute et du nouveau quartier des Plaines-du-Loup.
- Le bâtiment est composé de 24 appartements, répartis sur quatre niveaux (rez-de-chaussée et 3 étages), plus un sous-sol, 4 garages et 3 dépôts. La partie nord donne sur un parc entouré de bâtiments d'habitation similaires.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 2462, ECA n° 13023
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1956
- Note de recensement -
- Surface du bien-fonds [m2] 2'396
- Volume [m3] 6'243
- Nombre d'étages (sous-sol, rez, 3 étages) 5
- Surface locative SUP [m2] 1'412
- Ascenseur Non
- Nombre de logements 24
- Nombre de dépôts 3
- Nombre de places de parc (garages) 4

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Double vitrage
- Façades Bon état général
- Toiture plate Bon état

- **Travaux réalisés**

- 2016 : Pose d'une isolation périphérique en façade et toiture (16 cm), changement volets et stores, construction de garde-corps

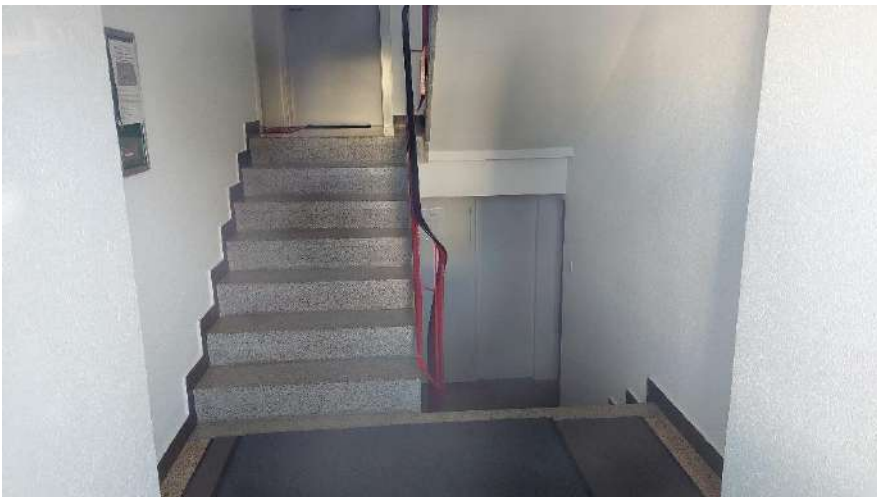
### 3. Photos



Façade nord et entrée (Cassinette 2)



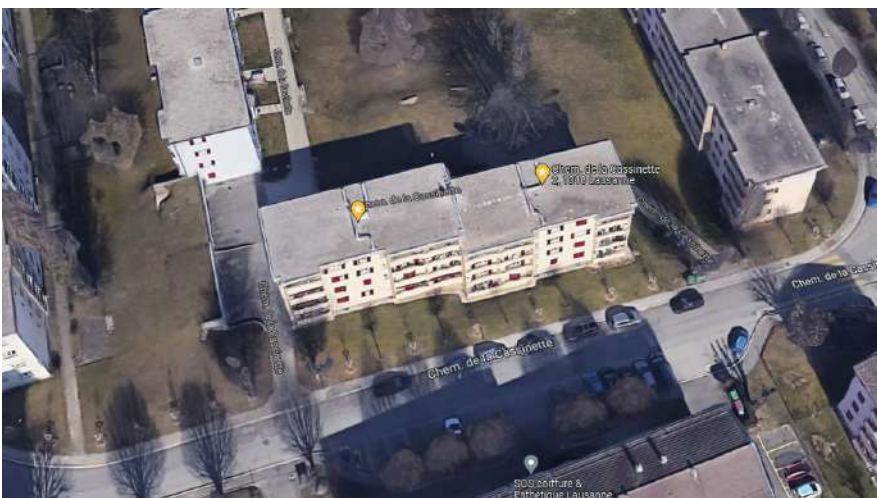
Façade sud (Cassinette 2)



Cage d'escalier (Cassinette 2)



Entrée immeuble (Cassinette 2)



Situation

## 4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	12'700'000.00
• Valeur du terrain	3'180'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>9'520'000.00</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 255.00/m <sup>2</sup>	360'324.00
• Dépôts, CHF	4'200.00
• Garages, CHF 145.00/pp/mois	<u>6'960.00</u>
• <b>Total</b>	<b>371'484.00</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)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Edouard-Rod 2-4, 1007 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 Sous-Gare au début de l'avenue de Cour, à proximité de la Place de Milan, de divers arrêts de bus et de l'arrêt Délices du M2.
- La bâtiment comporte 31 appartements sur six niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 4 étages et combles), plus un sous-sol, un dépôt et 8 places de parc extérieures. L'ensemble figure en note 4 recensement architectural.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 5316, ECA n° 11951 et 1861
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1942
- Note au recensement architectural 4
- Surface du bien-fonds [m2] 1'746
- Volume [m3] 8'990
- Nombre d'étages, sous-sol, rez, 5 étages 7
- Surface locative SUP [m2] 2'085
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 31
- Nombre de places de parc 8

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Mazout
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Métal, vitrage simple
- Façades Bon état
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- 2012 : Remplacement production de chaleur

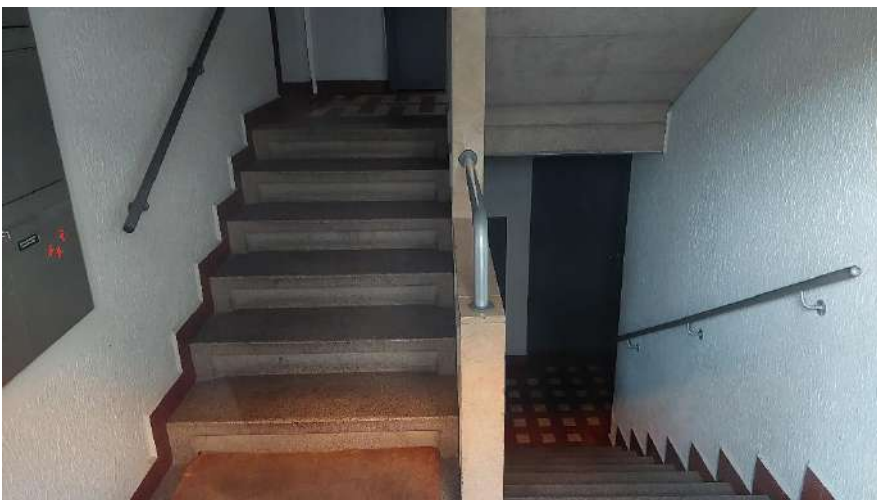
### 3. Photos



Façade sud



Façade nord et entrées



Cage d'escalier, ascenseur



Accès entrées immeuble



Situation



Espaces verts alentours

## 4. Conditions initiales de vente du DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	16'150'000.00
• Valeur du terrain	4'040'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>12'110'000.00</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 243.00/m <sup>2</sup>	503'148.00
• Dépôt, CHF 60.00/m <sup>2</sup>	900.00
• Places de parc extérieures, CHF 90.00/pp/mois	<u>8'640.00</u>
• <b>Total</b>	<b>512'688.00</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)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue de France 35, 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 sur l'avenue de France, à hauteur du gymnase de Beaulieu et de l'Hôpital ophtalmique Jules-Gonin. L'avenue est desservie par une ligne de bus rejoignant le centre-ville.
- La bâtiment est composé de 14 appartements répartis sur 5 niveaux hors-sol, plus un sous-sol.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 1118, ECA n° 6950
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1931
- Note au recensement architectural -
- Surface du bien-fonds [m2] 681
- Volume [m3] 3'778
- Nombre d'étages (sous-sol, rez-inf., rez-sup., 3 étages) 6
- Surface locative SUP [m2] 745
- Ascenseur Non
- Nombre de logements 14
- Nombre de places de parc 0

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Fenêtres logements Bois, deux verres simples (non-isolant)
- Fenêtres communs Bois, vitrage simple
- Façades Etat moyen à vétuste
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- Néant

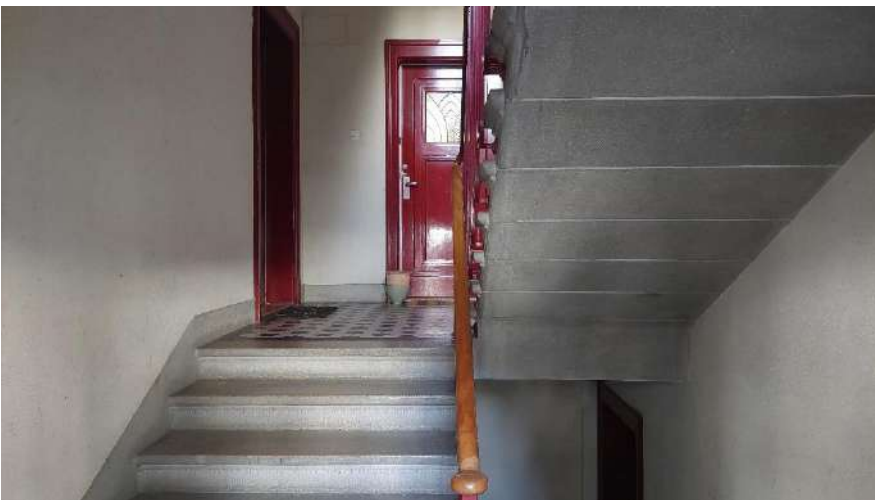
### 3. Photos



Façade nord et entrée



Façade sud



Cage d'escalier



Entrée immeuble



Espaces verts alentour



Espaces verts alentour

## 4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	4'150'000.00
• Valeur du terrain	1'040'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>3'110'000.00</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 191.00/m <sup>2</sup>	142'524.00
• <b>Total</b>	<b>142'524.00</b>

- **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](mailto:rolf.eberhard@lausanne.ch)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue Montagibert 26, 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 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 dans le quartier de Béthusy, juste en-dessous du CHUV. Les arrêts de bus ou de métro M2 se situent à quelques minutes à pied.
- La bâtiment comporte 10 appartements sur quatre niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 2 étages et combles) et 3 places de stationnement extérieures. Les appartements du rez-de-chaussée jouissent de jardins.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 3095, ECA n° 8232
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1912
- Note au recensement architectural -
- Surface du bien-fonds [m2] 893
- Volume [m3] 4'728
- Nombre d'étages (sous-sol, rez, 2 étages, combles) 5
- Surface locative SUP [m2] 929
- Ascenseur Oui
- Nombre de logements 10
- Nombre de places de parc 3

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Inconnu
- Production de chaleur Chauffage à distance
- Fenêtres logements Bois, double vitrage
- Fenêtres communs Bois, vitrage simple
- Façades Bon état
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- Mise en place de doubles vitrages isolants sur les châssis en bois existants, réfection des façades, mais sans isolation

### 3. Photos



Façade nord et entrée



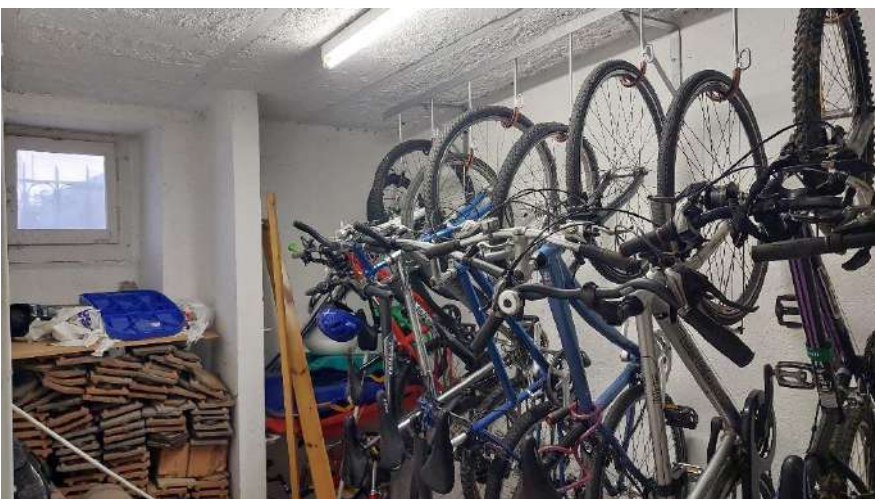
Cage d'escalier



Cage d'escalier et ascenseur



Buanderie



Local vélo



Chaudière (CàD)

### 3. Photos



Cuisine



Cuisine



Salon



Chambre à coucher



Salle de bain



Balcon

## 4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	6'400'000.00
• Valeur du terrain	1'600'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>4'800'000.00</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 238.00/m <sup>2</sup>	220'788.00
• Places de parc extérieures, CHF 127.00/pp/mois	<u>4'560.00</u>
• <b>Total</b>	<b>225'348.00</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)



# Ville de Lausanne

Commission immobilière

Direction de la culture  
et du développement urbain



## À vendre en DDP : Immeuble d'habitation

Avenue de France 86, 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 comporte 13 appartements sur cinq niveaux hors-sol (rez-supérieur, 3 étages et combles), plus un sous-sol. Situé en hauteur par rapport à la route, l'entrée s'effectue depuis l'avenue de France via des escaliers en pierre. Les appartements du côté sud disposent de balcons. Le jardin recensé et certifié ICOMOS.

- **Plan**



© Ville de Lausanne – Service du cadastre / Etat de Vaud / swisstopo / Openstreetmap

## 2. Présentation de l'immeuble

- **Descriptif**

- Bien-fonds n° 37, ECA n° 9381
- Type d'immeuble Habitation
- Année de construction 1932
- Note au recensement architectural 4
- Surface du bien-fonds [m2] 997
- Volume [m3] 4'250
- Nombre d'étages (rez-sup., 3 étages et combles) 5
- Surface locative SUP [m2] 834
- Ascenseur Non
- Nombre de logements 13
- Nombre de places de parc 0

- **Caractéristiques techniques**

- Renovations récentes Néant
- Production de chaleur Mazout
- Fenêtres logements PVC, double vitrage
- Fenêtres communs Bois, vitrage simple
- Façades État moyen
- Toiture en pente Tuiles

- **Travaux réalisés**

- Néant

### 3. Photos



Façade sud



Façade nord et entrée



Cage d'escalier



Cage d'escalier



Situation



Jardin côté nord-est

## 4. Conditions initiales de vente sur DDP

- **Aspects économiques**

• Valeur de l'immeuble	5'750'000.00
• Valeur du terrain	1'440'000.00
• <b>Prix de vente du DDP</b>	<b>4'310'000.00</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 256.00/m <sup>2</sup>	213'516.00
• <b>Total</b>	<b>213'516.00</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)