

# Prilly Ombreval

Statut: Projet en planification

District: Ouest lausannois

No. de parcelle: 7

Surface de la parcelle: 2'316 m<sup>2</sup>

No. total de logements: 52 logements dont  
8 LUP (15%) et 16 L3PL

Places parking : 1 ext / 32 int

Etat locatif théorique: CHF 873'435 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 182'000 p.a.



## Situation

Le secteur Prilly-Sud – Malley – Sébeillon se transforme peu à peu en une zone d'activités tertiaires et de logements. Plusieurs nouveaux quartiers se développent avec des vocations et urbanisation propres. La parcelle n°7 se situe au coeur d'un quartier résidentiel à l'avenue de la Rapille 8, située entre l'avenue de la Vallombreuse et la route de Neuchâtel qui sont deux axes principaux en provenance du centre de Lausanne en direction de l'Ouest Lausannois. Grâce à sa position au centre du quartier et aux bâtiments voisins bordant ces deux axes précités, cette parcelle est ainsi protégée des nuisances sonores de ces deux axes.

## Contexte

La parcelle n°7 de la Commune de Prilly est propriété de M. Fabrizio Ramella qui a souhaité valoriser son bien par la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur son bien-fonds. Compte tenu de l'expérience notable de la Fondation dans le domaine des DDP, cette occasion d'investissement lui a été offerte de façon privilégiée et exclusive.

Fort de la situation de cet objet, du potentiel de développement très important et de la volonté du propriétaire de constituer un DDP sur son terrain, cette opportunité d'investissement/développement correspondant en tous points aux critères d'investissement de Equitim Fondation de placement

## Projet

Un bâtiment de 23 logements, totalisant environ 1'528 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) a été érigé sur cette parcelle en 1962 conformément au PQ « La Vallombreuse » qui a depuis été abrogé suite à l'entrée en vigueur du nouveau Plan Général d'Affectation et son Règlement (PGA-RPGA) de Prilly en juin 2020.

La constructibilité de la parcelle n°7 se réfère désormais aux règles de la « Zone d'habitation de forte densité B » selon le nouveau PGA-RPGA qui offre indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,5, soit une possibilité de réaliser plus du double des droits à bâtir actuellement construits.

Avec la réalisation d'au moins 15% de LUP volontaire, cela permet d'obtenir un bonus de 10% sur les droits à bâtir (article 2.5 RPGA). Cumulé au bonus énergétique de 5% (LATC), cela permet d'augmenter l'IUS à 1,725, soit la possibilité de réaliser 4'221 m<sup>2</sup> SPd, dont 633 m<sup>2</sup> SPd de LUP

