Ville de Lausanne

Municipalité

Réponse de la Municipalité à l'interpellation de Mme Florence Bettschart-Narbel déposée le 8 mai 2018

« Travaux d'immeubles stoppés depuis longtemps : la Ville ne peut-elle rien faire ? »

Réf : NL/NC/cb/ 124.02/17 - IdAff 306377

Lausanne, le 20 septembre 2018

Rappel de l'interpellation

« Des annonces de travaux sur certains immeubles en ville de Lausanne ont été faites il y a plusieurs années déjà, notamment pour celui situé place Bel-Air 4 ou encore pour l'immeuble sis à la rue de Bourg abritant à l'époque le Lido. Or, depuis des mois, voire des années, rien ne se passe. Les travaux ne semblent pas avoir commencé et les immeubles sont quasiment barricadés. Ces immeubles en « déshérence » donnent une image ternie de la ville. Par ailleurs, l'on peut également se poser des questions quant à la sécurité de l'état général de l'immeuble.

S'agissant de l'immeuble situé place Bel-Air 4, d'après un article paru dans 24 Heures le 16 mars 2017, le permis de construire a été obtenu en 2010 par la société Swiss Investment Concept S.A., des travaux ont été entrepris en 2011. La Municipale en charge de l'architecture indiquait, dans ce même article, que la dalle au niveau 0 allait bientôt être posée, et qu'à partir de là, les travaux devraient suivre un rythme normal. Plus d'une année plus tard, rien ne semble avancer. »

Préambule

Concernant le bâtiment **Bourg 17** (ex Lido), le permis de construire a été délivré en janvier 2018. Les travaux ont démarré cet été par la démolition complète du bâtiment et se termineront après environ deux ans de travaux. Le projet a tardé en raison de la complexité, des impacts historiques et intégratifs, puis des oppositions ont nécessité de nouvelles modifications du projet. A noter que dès l'obtention du permis de construire, le constructeur a trois ans pour démarrer les travaux (deux ans plus un délai supplémentaire d'un an).

Concernant le bâtiment de **Bel-Air 4**, le projet a pris du retard en raison de la grande complexité du chantier et d'événements imprévus entravant le bon déroulement. En effet, le projet s'est déroulé comme suit :

- la délivrance du permis de construire en février 2010 ;
- les travaux de démolition ont débuté en mars 2011 ;
- les travaux ont été stoppés en 2013 en attente d'un permis complémentaire nécessaire pour le changement d'affectation en sous-sol d'un espace fondation/technique en cave
- un recours au permis complémentaire a encore retardé les travaux en 2014 ;
- les travaux ont finalement pu reprendre en mai 2015.

Les avancées sont peu visibles de l'extérieur ce qui donne l'impression d'une inactivité, pourtant, les travaux ont avancé tant bien que mal en 2015 et 2016, certes très lentement en raison de nombreuses difficultés techniques, d'une accessibilité difficile et de travaux d'évacuation de deux sous-sols d'excavation à la brouette.

Par ailleurs, il faut noter qu'un changement d'acteurs a également encore péjoré la situation.

A ce jour, les travaux en sous-sol sont terminés. Les dalles d'étages sont coulées régulièrement.

Le Service d'architecture a suivi, par de nombreuses visites, la transmission des procès-verbaux (PV) et des photos du chantier, l'avancement des travaux et la sécurité du chantier.

Toutefois, il est important de signaler que le permis de construire en force concerne les travaux intérieurs et nullement les façades sur Bel-Air et Mauborget. Les travaux sur les façades devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du bureau des permis de construire. Actuellement, aucune démarche de cet ordre n'a été entreprise par Swiss Investment Concept S.A.. Toutefois le maître de l'ouvrage a l'intention de ne procéder qu'à une rénovation de la façade et par conséquent de conserver son apparence actuelle.

Réponses aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité peut-elle contraindre les propriétaires à faire avancer les travaux ?

Selon l'article 118 alinéa 3 de la loi sur l'aménagement du territoire (LATC), la Municipalité peut retirer un permis de construire si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels. La Municipalité peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire. Le retrait du permis est donc soumis à trois conditions cumulatives : a) le commencement des travaux ; b) l'absence de suivi de ceux-ci dans des délais usuels et c) la nécessité d'une pesée des intérêts en présence.

Selon la jurisprudence, la Municipalité dispose d'une large liberté d'appréciation dans le choix des mesures concrètes qu'elle entend appliquer pour rétablir une situation conforme au droit, étant précisé, signale la jurisprudence, que le retrait du permis, respectivement l'ordre de démolir, apparaissent à cet égard comme un ultima ratio, vu la gravité de ces mesures et la nécessité de respecter le principe de proportionnalité.

Dans le cas de Bel-Air 4, un éventuel retrait de permis serait contre productif. En effet, les travaux réglementaires avancent, même si très lentement. Le Service d'architecture a reçu régulièrement jusqu'en fin février 2018 les PV de chantier. Après relance, le dernier PV du 22 mai 2018 a été reçu et fait état de l'avancement. Une visite sur place a confirmé que les travaux prenaient à nouveau un rythme de croisière. Le Service d'architecture a notamment vérifié auprès du Registre du commerce que la société Swiss Investment Concept S.A. ne soit pas en faillite, ce qui n'est pas le cas. Dans ces conditions, après pesée d'intérêts, au vu également de la jurisprudence citée, le retrait ne se justifie pas.

Ainsi, pour avoir une idée plus claire de la situation et des informations, la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture a convoqué Swiss Investment Concept S.A. le vendredi 6 juillet 2018. Suite à cette séance, la demande formelle a été faite de présenter dans un délai échéant au 20 juillet 2018 :

— un planning actualisé du chantier sur l'ensemble du projet ;
— un organigramme présentant la version actualisée des divers acteurs ;
— des intentions claires et un projet pour les façades Bel-Air et Mauborget ;
— des garanties sur les démarches de commercialisation entreprises ;
— une mise en ordre générale du chantier pour en améliorer l'aspect (enlever les tôles, nettoyer les vitres etc.) ;
— une amélioration du passage Mauborget.

Les éléments demandés ont été fournis dans les temps et attestent que :

— le chantier de fin de gros œuvre sera terminé à la fin de l'année 2018 ;
— le maître de l'ouvrage opte pour une rénovation douce de la façade qui devrait se faire dans la foulée une fois les travaux de bétonnage terminés ;
— la phase de commercialisation est activée ;
— la réfection des palissades de chantier et élimination de stores défectueux quasiment exécutées.

Par contre la recherche d'enseignes commerciales n'étant pas finalisée, aucune demande de permis de construire liée à leur aménagement n'a encore été déposée. Des travaux intérieurs seront encore nécessaires.

Question 2 : Si non, quels sont les outils à disposition pour améliorer cette situation ?

Un suivi et un contrôle attentif du chantier sont mis en oeuvre et des rappels réguliers pour obtenir les PV de chantier sont effectués.

Question 3 : La Municipalité ne peut-elle pas faire application de l'article 87 LATC (actuelle) qui prévoit que « la Municipalité peut exiger la réfection extérieure et l'entretien des abords de tout bâtiment qui nuirait à l'aspect du paysage ou du voisinage » ?

En théorie, l'article 87 LATC permet en effet à la Municipalité d'exiger la réfection extérieure et l'entretien des abords de certains bâtiments. Toutefois, l'alinéa 2 de cet article mentionne qu' « *elle peut également exiger l'exécution de travaux qui, sans frais excessifs pour le propriétaire, sont de nature à remédier à la situation,…. ».*

Pour Bel Air 4, l'extérieur du bâtiment, au vu de son environnement bâti, nécessiterait pour le moins une réfection de façade. Toutefois, aucun défaut n'est à constater qui porterait atteinte à la sécurité du domaine public. Une réfection ou une transformation serait nécessaire, tout comme bon nombre de bâtiments en ville, mais cela risquerait d'engendrer des frais qui pourraient être qualifiés d'excessifs pour le propriétaire, compte tenu des mises aux normes et des prises en compte patrimoniales qui pourraient être imposées. La Municipalité considère, lorsque le bâtiment ne représente pas un risque pour la sécurité du domaine public, qu'il appartient au propriétaire d'assumer l'entretien de son immeuble. Il en irait autrement si l'état d'un bâtiment constituait un risque pour la sécurité du domaine public dont la Municipalité est la garante.

Question 4 : Ces travaux stoppés, voire jamais commencés, ne comportent-ils pas de risques pour la sécurité des bâtiments ou des personnes ?

Le bâtiment de Bourg 17 est en attente de démolition.

Le bâtiment de Bel-Air est en travaux. Malgré l'aspect décati de la façade, sa structure n'est pas altérée. A ce jour, selon un contrôle récent aucun élément ne menace de se détacher au point de représenter un danger pour des tiers.

Question 5 : L'état de ces immeubles ne se dégrade-t-il pas fortement vu la désaffectation de ceux-ci ?

Concernant Bourg 17, le bâtiment étant voué à démolition, le problème est moindre.

Pour Bel-Air, les travaux actuellement en cours à l'arrière du bâtiment devraient être suivis dans la foulée par la rénovation de la façade.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Madame l'interpellatrice.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 20 septembre 2018.

Au nom de la Municipalité

La vice-syndique
Florence Germond

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE

Le secrétaire
Simon Affolter