



A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1001 Lausanne

Lausanne, le 4 septembre 2025

Question de Madame Françoise Piron, déposée le 22 mars 2022 « César-Roux 8, des habitantes et des habitants en attente de travaux »

Rappel

« L'immeuble à César-Roux 8 a urgemment besoin de travaux. Cela fait plus de trois ans que les habitantes et les habitants ont exprimé leurs soucis vis-à-vis de l'état d'insalubrité de ce bâtiment par courrier et ne voient rien venir. Des travaux vont-ils bientôt avoir lieu ?

En décembre 2018, les habitantes et les habitants de l'immeuble situé à la rue César-Roux 8 ont écrit au Service du logement et des gérances de la Ville pour demander des travaux. Les inquiétudes suivantes ont été exprimées : infiltrations d'eau, double vitrage obsolète, humidité et moisissures à l'intérieur des logements, perte d'énergie et de chaleur ce qui occasionne un inconfort pour les familles notamment pendant l'hiver, etc.

« Il nous faut bien s'habiller pendant l'hiver pour regarder la TV dans le salon », « la chambre du petit est pleine de moisissures », « un architecte est bien venu prendre des mesures, mais depuis rien n'a été fait ». Voici quelques-unes des réflexions que j'ai moi-même pu entendre lors d'une visite sur place.

Dans son courrier du 14 février 2019, la direction du logement, de l'environnement et de l'architecture a répondu avoir pris note des différentes préoccupations. Elle a également écrit que les études allaient être menées et que les habitant·e·s seraient alors informé·e·s des travaux et du calendrier.

Depuis cette communication de la Ville, trois hivers ont passé sans qu'aucune mesure n'ait été prise pour pallier à cette situation, les habitants devront-ils passer un quatrième hiver dans le froid et l'insalubrité ?]

Des travaux sont-ils enfin prévus dans l'immeuble César-Roux 8 afin d'éviter que les habitant·e·s souffrent encore un hiver de plus de l'état d'insalubrité de leur logement ? ».

Préambule

Il convient de rappeler que l'immeuble sis rue César-Roux 8, propriété de la CPCL, a été construit dans les années cinquante. Divers travaux de moyenne importance ont été entrepris, tels que le remplacement de radiateurs en 1977, la réfection de l'étanchéité des balcons et ferblanterie en 1989, le remplacement de la chaufferie en 1995 (mise en place du chauffage à distance) ainsi que la rénovation des ascenseurs et mise en place des interphones en 2001. Toutefois, aucuns travaux de réfection importants n'ont été effectués. Les différents défauts relevés peuvent pour bon nombre directement être imputés à l'âge, voire à la vétusté du bâtiment.

La rénovation de cet immeuble était inscrite dans le plan des investissements de la CPCL. Une réflexion globale a de ce fait été menée en vue d'une réfection complète du bâtiment, jugée plus opportune que des interventions ponctuelles n'apportant que des solutions partielles au bâtiment et à ses habitant-e-s.

Réponse de la Municipalité

Question 1 : Des travaux sont-ils enfin prévus dans l'Immeuble César-Roux 8 afin d'éviter que les habitant-e-s souffrent encore un hiver de l'état d'insalubrité de leur logement ?

Comme énoncé dans le préambule, l'âge du bâtiment et l'absence de travaux de réfection importants ont orienté les réflexions vers une rénovation complète du bâtiment, requérant un certain nombre d'étapes exposées ci-après.

Etat d'avancement

L'assainissement de l'enveloppe d'un bâtiment ainsi que l'ampleur des travaux à réaliser ont nécessité un ensemble d'études et de demandes d'autorisations, qui ont débuté dès 2019.

Des analyses ont été initiées par le Service des gérances comme annoncé dans son courrier du 14 février 2019, et, en 2020, un bureau d'architectes a été mandaté pour effectuer le relevé de l'immeuble.

Cette démarche a été ralentie par la pandémie, la priorité étant alors d'éviter toute mise en danger des locataires en minimisant les contacts et visites de logements.

Il est à préciser qu'aussi bien les visites des logements que les premières études effectuées n'ont démontré une quelconque insalubrité. S'agissant des problèmes de chauffage, bien qu'aucune autre sollicitation n'ait été adressée au Service des gérances, ils étaient compréhensibles au regard de la vétusté du bâtiment et le problème ne pouvait être solutionné efficacement que par le biais de la rénovation projetée.

Le projet de réfection complète et transformation du bâtiment a été développé, la demande de permis de construire déposée une première fois le 28 février 2024, a été précédée par une séance d'information aux locataires le 23 novembre 2023, sans faire l'objet de remarques.

Des compléments et des modifications exigés par l'Office des permis de construire ont occasionné deux déposes de dossier supplémentaire avant d'être soumis à l'enquête publique du 4 février au 6 mars 2025.

Ce sont certes des délais importants, qui s'expliquent par l'ampleur des travaux dépassant largement le projet initial et par les modifications du projet exigées par le Service de l'urbanisme. Certains défauts relevés, notamment ceux liés à l'isolation thermique, ne pouvaient en effet être pris en charge qu'à travers ces travaux conséquents et les locataires ont dû

faire preuve de patience. Un accord de remaniement parcellaire a dû, par ailleurs, être trouvé avec le voisin afin de permettre d'isoler la façade côté cour.

Jusqu'à fin 2024, date de la fin du mandat de gérance liant la Ville à la CPCL, le Service des gérances s'est néanmoins tenu à disposition pour tout problème qui pouvait lui être signalé au coup par les locataires et a tout mis en œuvre afin d'y apporter des mesures adéquates dans l'attente de la réalisation des travaux. Une nouvelle séance d'information auprès des locataires a eu lieu le 22 mai 2025 concernant le démarrage des travaux prévu pour octobre 2025. Le permis de construire a été accordé le 13 août 2025.

Nature des travaux

A ce stade, le projet a ainsi dépassé la réparation de défauts en apportant des réponses durables, notamment sur le plan énergétique, améliorant considérablement le confort des habitant-e-s.

L'assainissement complet de l'enveloppe du bâtiment a été privilégié, et les principaux travaux prévus portent sur les axes suivants :

- réfection des installations techniques, cuisines et salles de bains ;
- amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;
- diverses mises aux normes.

Une étude de densification de l'immeuble a été demandée en parallèle, ayant pour objectif la création d'un attique supplémentaire avec cinq logements additionnels aux 15 appartements existants, soit un appartement supplémentaire dans les combles et quatre appartements supplémentaires dans les étages inférieurs à la place d'une partie des surfaces de bureaux. Ces cinq logements additionnels seront mis à disposition pendant la rénovation de l'immeuble, permettant aux locataires d'effectuer des rocadés, minimisant ainsi les désagréments et les résiliations.

En conclusion, les besoins et attentes légitimes des habitant-e-s ont été entendus et un projet de lourdes rénovations va débiter. L'ampleur des travaux projetés a certes requis une certaine patience et compréhension de la part des locataires qui connaîtront une nette amélioration de leur confort une fois les travaux réalisés.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Madame Piron.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 4 septembre 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

