

# Conseil communal de Lausanne

## Rapport de la commission n°70

Chargée de l'examen du préavis n°2019/49 – Immeuble Escaliers du Marché 27, Rue Pierre Viret 5 à Lausanne – Rénovation complète de l'immeuble et de l'ancien établissement public « Le Barbare ».

La commission a siégé le 18 décembre 2019 de 17.00h à 19.15h dans la salle n°368 – Rue du Port-Franc 18 et elle était composé de :

Mme	Caroline	ALVAREZ HENRY	
M.	Sébastien	KESSLER	
M.	Arnaud	THIERY	
M.	Maurice	CALAME	remplaçant de M. G. Gaudard
M.	Antoine	PIGUET	
Mme	Anne	BERGUERAND	
Mme	Karine	ROCH	remplaçante de M. I. Panchard
Mme	Marlène	VOUTAT	
M.	Valentin	CHRISTE	
M.	Vincent	VOUILLAMOZ	remplaçant de Mme G. Schaller
Mme	Anita	MESSERE	

et de M. Gianfranco GAZZOLA président-rapporteur

La séance a été précédée par un texte, contenant les remarques des locataires de l'immeuble objet du préavis, envoyé par le président le 12 décembre 2019 aux membres de la commission. A la demande de certains, une visite informelle des lieux a eu lieu le 17 décembre de 17h15 à 18h15. Nous remercions le Service du logement et gérances (SLG), Mme Agnès Doepper en particulier, qui nous a ouvert le Barbare, pour l'avoir rendue possible et nous avoir fait parvenir, ce matin, les plans du projet de rénovation.

En début de séance, Mme Natacha Litzistorf, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture(LEA), sur invitation du président, propose une présentation des membres de l'administration qui l'accompagnent, respectivement Mme Nicole Christe, cheffe du Service d'architecture(ARCH), M. Olivier Forestier, chef ad intérim du SLG, M. Laurent Marquis, architecte du ARCH, M. Franco Teodori, architecte du SLG et Mme Patricia Dizerens, collaboratrice du SLG, qui a rédigé les notes de séance et que nous remercions chaleureusement. Elle répond ensuite aux regrets et aux protestations exprimés par plusieurs commissaires pour avoir reçu les plans seulement dans la matinée, en souhaitant qu'une procédure précise de visite des lieux et de remise des plans et autres documents soit, à l'avenir, formalisée pour les préavis traitant d'objets immobiliers similaires.

En illustrant l'objet du préavis en discussion, Mme Litzistorf souligne que le crédit d'investissement de CHF 2'789'000 est demandé pour un bâtiment et un établissement public bien connu, le Barbare, classé en note 2. Le premier élément de cette rénovation est donc l'attention portée aux aspects patrimoniaux pour se rapprocher le plus possible de l'état originel, notamment en ce qui concerne les façades et la toiture, en collaboration avec différents corps de métier extraordinaires et soucieux de bien faire leur travail. Le deuxième élément a été le choix du futur exploitant pour une réussite optimale de la remise aux normes, pas simple dans un bâtiment historique, qui a fait l'objet d'une fine étude. Le troisième point, enfin, est que cette rénovation permettra la création d'un nouvel appartement de 2,5 pièces, ce qui est réjouissant compte tenu de la problématique du logement en ville. Ce projet a été présenté aux habitants du quartier et aux associations concernées d'un point de vue patrimonial, recevant une bonne adhésion. En ce qui concerne les deux locataires actuels, qui occupent leurs appartements de longue date, le souci du SLG, comme toujours, a été de les accompagner, dès le début du projet, pour les prévenir de la future rénovation et trouver des solutions de relogement dans d'autres immeubles sous gestion du SLG. Le 3<sup>ième</sup> appartement, en lien avec le Barbare, a fait l'objet d'un bail de durée déterminée, prenant fin avant le début des travaux.

A cette introduction fait suite une projection, commentée par M. Marquis, de la présentation utilisée à la séance d'information publique du 31 octobre 2019, en annexe du présent rapport, illustrant en images la rénovation de l'immeuble, l'histoire du bâtiment et de cette partie du quartier, les raisons de rénover et les principales interventions prévues dans le but d'un « retour à l'origine ».

Dans l'animée discussion générale qui suit, plusieurs thèmes sont évoqués par les divers commissaires s'exprimant sous forme de question ou de critique, en particulier :

- La conservation de la toiture mansardée et la nécessité de cacher les poutres avec la pose d'un faux plafond ainsi que le crépissage prévu pour la façade. Les intervenants estiment qu'il serait intéressant de préserver les poutres apparentes pour leur valeur esthétique avec des mesures techniques permettant à ces éléments historiques d'être mis aux normes. Une question est posée sur le manque éventuel d'une étude de faisabilité archéologique.
- Le fait que le projet a été soumis à l'enquête publique et celle-ci est terminée avant que la commission siège. Le choix d'un repreneur qui a été annoncé déjà en août 2019, bien avant la finalisation du projet. Quels seront les horaires d'ouverture du restaurant et les conditions d'exploitation de la deuxième terrasse qui sera créée. Celle-ci pourrait être source de conflit entre les usagers, les locataires et les riverains pour les nuisances qu'elle occasionnerait. Les locataires actuels se plaignant déjà du bruit lié aux établissements des environs.
- L'amertume des locataires qui, après 40 ans, doivent quitter leur logement suscite compréhension, et l'importance de leur accompagnement est soulignée.

Un commissaire se questionne sur la position de l'administration dans un projet où la Ville est maître d'ouvrage et, en même temps, architecte avec son service. Il relève que le préavis apporte beaucoup d'éléments historiques mais très peu sur le projet de rénovation, même s'il s'agit d'un crédit d'investissement. Il se déclare étonné que, malgré son intitulé, le préavis fasse bien peu pour l'assainissement énergétique. Un autre commissaire est inquiet car le coût lui paraît énorme pour un restaurant assez petit, surtout si l'on compare avec l'auberge de Sauvabelin dont la rénovation, estimée à CHF 1'800'000, a été jugée trop chère. Un commissaire se pose la question si une rénovation à presque CHF 2'800'000 est bien judicieuse. A ce prix-là, les

loyers vont être très chers pour les trois appartements, avec des estimations à hauteur de CHF 4'200 par mois. Elle voudrait aussi savoir si des oppositions ont été déposées pendant la mise à l'enquête.

La parole est donnée à Mme Litzistorf qui fera appel, dans les réponses, aux différents experts qui l'accompagnent pour des compléments éventuels. Elle précise d'abord, à propos de la petite terrasse derrière, qu'elle a suscité beaucoup de convoitise lors de la mise au concours du Barbare en août 2018 pour les possibilités d'exploitation qu'elle permet. Une autorisation a été donnée, à titre occasionnel, pour 12 activités par année genre « brunch du dimanche matin » et une activité genre concert du soir n'est pas prévue. Si cela génère trop de bruit, l'autorisation ne sera pas renouvelée.

Quant aux éléments architecturaux, tous les services de la Ville ou du Canton ont examiné le projet dans les moindres détails. Pour ce qui est du crépi, c'est une option soutenue par les monuments historiques et validée par toutes les autorités compétentes pour faire retrouver à la façade son allure originale. Les poutres seront recouvertes pour des normes strictes de sécurité auxquelles la Ville ne peut pas se soustraire. Il y a déjà aujourd'hui un faux-plafond sur l'étage intermédiaire, des couvertures seront donc ajoutées dans tous les autres logements et au Barbare.

Sur les rôles de maître d'ouvrage et architecte, elle affirme que ce n'est pas l'intention de la Ville de recourir sur tous les projets à ARCH mais cela s'est déjà fait dans le passé et permet de montrer les compétences du service sans concurrencer l'ensemble des architectes sur un marché assez grand. A propos de l'assainissement énergétique, le préavis présente de manière transparente ce qui est possible de faire compte tenu des contraintes patrimoniales très exigeantes du lieu. Tout le défi de ce genre de projet est de faire la pesée des intérêts en jeu.

Mme la directrice explique que, depuis le début, tout a été mis en œuvre pour accompagner, avec beaucoup d'empathie, les locataires en leur proposant des objets équivalents ou même supérieurs. Elle comprend que quitter ces lieux est un crève-cœur pour eux mais la rénovation d'un tel bâtiment est nécessaire. Pour un des locataires historiques, un arrangement vient tout juste d'être trouvé puisqu'il a décidé de quitter Lausanne et la Ville contribuera à son déménagement.

A l'avenir, à la suite d'interventions assez importantes, les loyers, qui n'ont pas été revus depuis des décennies, seront plus chers mais bien en dessous du montant évoqué. Le 3 pièces au 1<sup>er</sup> sera offert à CHF 1'995.-, au 2<sup>ième</sup> à CHF 2'003.-, au 3<sup>ième</sup> à CHF 1'910.- et l'appartement dans les combles à CHF 2'130.- par mois. Mme Litzistorf informe, en répondant à une question, que le devis comprend le coût de rénovation de l'ensemble de l'immeuble, les logements et le Barbare, et donc aucune comparaison ne peut être faite avec l'Auberge de Sauvabelin.

Quant au moment du choix de l'exploitant, elle précise que l'avoir anticipé, tenant compte des attentes du conseil communal, a permis de travailler avec lui sur ce projet afin de mieux atteindre les objectifs qu'on se propose. Le choix s'est fait en privilégiant une proposition d'exploitation sans trop de musique ou des manifestations très bruyantes vu l'environnement sensible.

Invitée à intervenir, Mme Christe revient sur la pose du crépi qui restaure l'image d'origine et qui, comme relevé dans la discussion générale, permet de mieux conserver la pierre en la protégeant. C'est vrai que c'est un véritable défi de trouver le juste équilibre entre des lois et

les exigences des monuments historiques, de l'énergie et le feu. A propos des poutres, M. Marquis, conscient de l'attachement émotionnel qui leur est porté, affirme que, vu le degré d'assurance incendie de niveau 2 et l'exigence de protection contre le feu, il n'y a pas d'éléments de discussion possible avec l'ECA. Pour les escaliers extérieurs en bois, un compromis a pu être trouvé mais aucune autre solution n'est envisageable pour les poutres.

Mme Litzistorf revient sur deux points restés sans réponse. Il y a deux oppositions en cours, une présentée par un des locataires et l'autre par le Mouvement de défense de Lausanne (MDL). Pour ce qui concerne la partie archéologique, lors de la présentation aux associations, « Patrimoine suisse » a effectivement demandé un complément d'enquête qui sera exécuté avant le début des travaux.

Plusieurs commissaires reviennent sur la question des poutres, en soulevant l'argument qu'en d'autres établissements rénovés elles ont été conservées apparentes et que le bois peut être traité pour résister au feu. Également en ce qui concerne l'assainissement énergétique, l'on fait remarquer qu'il y a des exemples d'autres bâtiments patrimoniaux rénovés de façon exemplaire.

Une question technique est posée au niveau de l'aération et de la ventilation. L'effet de la rénovation sera de le rendre nettement plus étanche avec le risque, pour un bâtiment ancien, de développer des dangereuses moisissures. On demande aussi si l'on va profiter de ces travaux pour poser un doublage intérieur.

Certains commissaires considèrent que ce qui va se passer dans le restaurant n'est pas très clair : il y aura de l'alcool ou pas, quels seront les horaires d'ouverture, la terrasse sur l'avant sera du domaine public ou privé, les brunchs du matin ne risquent pas de se transformer en after du vendredi et samedi soir. On regrette aussi de ne pas avoir eu accès au projet lauréat du concours du Barbare.

M. Marquis relève qu'il n'est pas simple de faire passer toute la ventilation par les cheminées qui se trouvent toutes les deux, côte à côte, au 3<sup>ième</sup> étage et dont on conservera que celle du salon. Quant au doublage, on y a renoncé, vu l'aspect très patrimonial du bâtiment du XIV-XV siècle, pour tout faire au niveau du toit.

Un commissaire se pose la question si, au vu de la complexité technique pour le mettre aux normes, il fallait vraiment garder le café restaurant qui, nonobstant la rénovation, continuera à rester inaccessible, ainsi que les logements, aux personnes en situation de handicap. La Ville aurait pu se montrer plus proactive. Le président est du même avis et se déclare personnellement très déçu que, malgré la somme engagée dans le projet, aucune solution d'accessibilité n'ait pu être trouvée. M. Marquis répond que des réflexions ont été menées mais le bâtiment se trouve dans une situation très particulière, sur des niveaux différents, atteignable que par des escaliers.

Le président passe en revue les différents chapitres du préavis avant de le mettre en votation.

1. Résumé
2. Objet du préavis
3. Table des matières
4. Liste des abréviations
5. Préambule
6. Historique du bâtiment

7. Etat du bâtiment
8. Projet de rénovation

M. Marquis répond à des questions en informant que les pierres seront changées si fortement dégradées et que tout sera mis en œuvre pour évacuer l'amiante présent dans le bâtiment pour un coût d'environ CHF 40'000.- compris dans le préavis.

9. Appel d'offres pour l'exploitation de l'établissement public

Mme Litzistorf répond à des questions en informant que l'exploitant choisit son architecte qui doit respecter toutes les bases légales et les normes sur l'aspect patrimonial. Elle propose de mettre à disposition des commissaires l'ensemble du dossier avec les notes de séance. Ce qui sera fait par courrier électronique du président du 26 décembre 2019.

10. Situation locative actuelle
11. Dates clés de l'opération
12. Demande de crédit pour l'exécution des travaux
13. Aspects financiers
14. Impact sur le développement durable

Mme Litzistorf, en réponse à des questions, précise que les critères de durabilité sont mentionnés dans le bail.

15. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap
16. Conclusions

Le président met en votation les cinq conclusions du préavis 2019/49 qui est approuvé par

10 OUI

1 NON

1 ABSTENTION

Lausanne, 13 janvier 2020

Gianfranco Gazzola