

# Conseil communal de Lausanne

---

## Rapport de la Commission n° 93

chargée de l'examen du préavis N°2020/07 « Rénovation du bâtiment de Chauderon 25 »

---

Présidence :	M. David Raedler	(Les Verts)
Membres présents :	Mme Sara Soto	(Les Verts)
	M. Pedro Martin	(Socialiste)
	Mme Paola Richard-De Paolis	(Socialiste)
	M. Joël Teuscher	(Socialiste)
	M. Denis Corboz	(Socialiste)
	M. Guy Gaudard	(Libéral-Radical)
	M. Jean-Pascal Gendre	(Libéral-Radical)
	M. Georges André Clerc	(Libéral-conservateur)
	M. Vincent Vouillamoz	(Le Centre)
	M. Jean-Luc Chollet	(UDC)
Membre excusé :	M. Vincent Mottier	(Ensemble à gauche)
Représentant de la Municipalité :	M. Jean-Yves PIDOUX, directeur des SIL	
Représentants de l'administration :	M. Xavier Righetti, chef de la division Efficacité énergétique	
	M. Laurent Savoyen, chef de la division bâtiments (pour la visite sur site)	
Notes de séances	M. Nicolas WAELTI, secrétaire général	

---

Lieu : Chauderon 25 pour une visite sur place du bâtiment de 15h00 à 15h30 avec une partie des membres de la commission, puis Salle des Fêtes du Casino de Montbenon

Date : Mercredi 10 juin 2020

Début et fin de la séance : 15h00 - 17h00

---

### Visite sur place du bâtiment de Chauderon 25

La Commission a commencé l'étude du préavis par une visite sur place de l'immeuble concerné. Une partie des membres de la Commission ont ainsi pu visiter l'extérieur et l'intérieur de l'immeuble, afin de mieux comprendre les travaux à effectuer. Les explications des représentants de l'administration ainsi que de la personne responsable pour les travaux en question ont porté sur l'état actuel de l'immeuble ainsi que les motifs expliquant la nécessité de procéder aux travaux. Plusieurs questions, reprises formellement lors de la réunion qui a suivi la visite sur place, ont porté notamment sur la nature des travaux, le lien avec d'autres travaux possibles ainsi que les possibles autres travaux pouvant être effectués, actuellement ou à l'avenir.

Dans l'ensemble, cette visite a permis aux membres de la Commission de prendre conscience, visuellement de l'état de l'immeuble appelé à être rénové et des travaux à y effectuer. Quelques images sont ici données à titre d'illustration :



## **Éléments discutés lors de la séance à la Salle des Fêtes du Casino de Montbenon**

### *Éléments historiques et de contexte*

Selon les explications données, le bâtiment administratif de Chauderon 25 date de la fin du XIXe siècle et est classé en note 3. Il s'insère dans un ensemble cohérent de bâtiments figurant à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Les travaux prévus portent en priorité sur les façades et plus particulièrement sur les parties saillantes en mollasse, qui présentent des dégradations importantes.

A ce sujet, un commissaire a spécialement demandé si l'on pouvait encore se retourner contre l'entreprise qui a préconisé la pose de la couche de protection sur la mollasse ayant entraîné sa pourriture. Les représentants de l'administration ont indiqué que les recherches dans les archives n'avaient pas permis de retrouver ni la date des travaux, ni l'entreprise concernée. S'y ajoutait en outre, comme noté par un autre commissaire, le fait que les délais applicables juridiquement pour la garantie contre les défauts étaient très vraisemblablement échus, car fixés pour les immeubles à 5 ans pour les défauts ordinaires et 10 ans pour les défauts cachés.

### *Nature des travaux*

La discussion a d'abord porté sur la nature des travaux considérés, l'un des commissaires ayant estimé qu'il s'agissait « d'un emplâtre sur une jambe de bois ». En tant que tels, il a été évoqué par ce commissaire que ces travaux ne permettaient ni de revaloriser le patrimoine, ni d'offrir un meilleur cadre de travail aux employés et employées des SIL. S'y ajoutait encore le fait que, en tant qu'entité publique, l'administration devait se montrer exemplaire.

La discussion s'est poursuivie avec l'argument, évoqué par un autre commissaire, que la lecture du préavis permet de comprendre que la Ville essaie de faire le maximum avec le minimum de ressources. Notant l'endettement de la Ville, il a relevé que tout ne pouvait être fait et qu'il convenait donc d'accepter cette solution « minimaliste mais raisonnable ».

### *Isolation et protection du patrimoine*

S'agissant de l'isolation, il a été précisé d'emblée que la déléguée au patrimoine de la Ville était associée aux travaux et devait encore valider les choix en matière d'amélioration de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment. L'objectif de son intervention réside dans ce cadre à s'assurer que les éléments en mollasse seront bien conservés en saillie pour préserver la qualité esthétique du bâtiment, ceci malgré l'isolation nouvelle qui serait posée. Toujours au sujet de l'isolation, il a également été noté qu'une dérogation cantonale devait être requise dans ce contexte sous l'angle de l'atteinte des valeurs exigées par la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne). A ce sujet, il convient de relever que l'état général du crépi permettrait de se

contenter d'interventions localisées qui n'impliquent pas une obligation d'isoler l'enveloppe du bâtiment dans son ensemble. Les SIL souhaitent toutefois profiter des travaux entrepris pour tout de même améliorer l'isolation, tout en maintenant la molasse en saillie comme requis par la déléguée au patrimoine de la Ville. Or, cette intervention plus lourde implique, formellement, l'obligation d'isoler complètement et d'atteindre les objectifs d'isolation fixés par la LVLEne. En tant que ces travaux d'amélioration – qui demeurent volontaires – ne permettant pas d'atteindre ces valeurs, ils nécessitent formellement une dérogation cantonale lors de la procédure de mise à l'enquête.

Sur ce dernier point, l'un des commissaires s'est montré sceptique quant aux panneaux aérogel prévus pour l'isolation et s'est étonné que le préavis puisse être présenté alors que les travaux d'isolation requerraient encore l'aval de la déléguée au patrimoine et l'obtention d'une dérogation de la direction cantonale de l'énergie. La discussion ayant ensuite spécialement porté sur le caractère innovant de ces panneaux, un commissaire s'est interrogé quant à l'utilité que la Ville se lance dans ce genre d'essais alors qu'un autre a au contraire estimé que les collectivités disposaient de budgets leur permettant de jouer ce rôle de soutien à l'innovation. D'ailleurs, à son avis, le risque serait acceptable dans le cas d'espèce puisqu'il porterait sur un montant de CHF 90'000.- pour l'isolation et, si elle devait être refaite, sur un coût supplémentaire (tenant compte de l'échafaudage et du décrépiage) de l'ordre de CHF 250'000.-.

En réponse à ces interrogations et discussions, les représentants de l'administration ont souligné que les panneaux aérogel permettaient une isolation deux à trois fois supérieure aux solutions plus classiques. Les réticences de la déléguée au patrimoine pouvaient toutefois s'expliquer par le fait que ces panneaux demeurent – comme noté par certains commissaires – considérés comme innovants. En effet, bien qu'il existe des réalisations utilisant cette technique sur des bâtiments anciens, aucun réel retour d'expérience n'existe sur une longue période.

Pour finir, un commissaire a relevé que l'option d'un simple taconnage du crépi existant, qui était la solution prévue par le préavis si la dérogation cantonale n'était pas obtenue, ne lui paraissait pas adéquate. Le Municipal s'est montré également peu favorable à une telle solution de repli et a pris l'engagement, si le cas devait survenir, de revenir au Conseil afin d'y présenter une alternative.

#### *Utilisation générale du bâtiment pour des motifs administratifs*

Un commissaire a relevé lors de la discussion générale que les différents bâtiments des SIL situés à Chauderon n'étaient pas conçus pour un usage administratif mais pour recevoir du logement. En conséquence, il a indiqué préférer une rénovation en profondeur dans le but de restituer les surfaces à l'habitat plutôt que des travaux plus modérés visant uniquement à maintenir l'état général du bâtiment. Ceci *a fortiori* considérant le gain qui pourrait être réalisé par la Ville du fait de l'emplacement stratégique des immeubles en plein centre-ville. Une alternative évoquée a également été celle d'une destruction du bâtiment, dans le but d'en reconstruire un nouveau plus fonctionnel et moderne pouvant accueillir les SIL.

En réponse à ces éléments, il a été précisé que des propositions de ce type avaient déjà été analysées dans le cadre du postulat de M. Maurice Calame<sup>1</sup> qui demandait la transformation du site des SIL de Chauderon et de la rue de Genève pour retrouver du logement et des commerces, avec un déménagement des SIL. Le service d'architecture avait alors chiffré le coût d'une transformation des bâtiments pour ces nouvelles affectations, coût qui avait ensuite été mis en balance avec une valorisation locative effectuée par le service des logements et des gérances. Il avait alors été conclu que l'opération n'était pas suffisamment rentable.

En outre, il a également été relevé que le service d'architecture n'envisageait pas la destruction des bâtiments classés de Chauderon, mais avait étudié la possibilité d'y procéder pour les bâtiments de la rue de Genève. Toutefois, le gabarit imposé pour la reconstruction étant

---

<sup>1</sup> Postulat de M. Maurice Calame et consorts « Construire un quartier de forte densité en transformant et en remplaçant les bâtiments du quartier des SI. Demande d'une étude d'un plan partiel d'affectation » déposé en 2010. La Municipalité a répondu à ce postulat dans son rapport-préavis N° 2014/42

inférieur au gabarit existant, cette autre solution avait aussi été écartée. A cette occasion, le service d'architecture avait par contre élaboré des solutions pour regrouper les SIL sur le site de Pierre-de-Plan, impliquant la construction d'un très grand bâtiment s'ajoutant à ceux existants. Cette solution nécessiterait toutefois plusieurs dizaines de millions de francs d'investissements – dans un contexte budgétaire difficile.

Enfin, il a aussi été noté par l'un des commissaires que la place Chauderon était un des lieux les plus bruyants de Lausanne, ce qui excluait d'y envisager du logement. A l'inverse, étant très bien desservis par les transports publics, il était idéal pour des activités professionnelles.

### **Vote des conclusions**

A l'issue de ses travaux, la Commission a procédé au vote des conclusions en bloc. Elles ont été adoptées par 8 voix pour et 3 oppositions. La Commission recommande donc en sa majorité d'accepter le préavis N° 2020/07.

\* \* \*