



A Mesdames et Messieurs  
les membres du Conseil communal  
1002 Lausanne

Lausanne, le 7 novembre 2019

**Résolutions de M. Benoît Gaillard du 21 mai 2019 adoptées par le Conseil communal suite à la réponse à l'interpellation de M. Benoît Gaillard : « Bel-Air 4 : le propriétaire qui se moque du monde, de la Ville, et de ses sous-traitants depuis dix ans doit être rappelé à l'ordre »**

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Lors de sa séance du 21 mai 2019, dans le cadre du traitement de la réponse à l'interpellation de M. Benoît Gaillard « Bel-Air 4 : le propriétaire qui se moque du monde, de la Ville, et de ses sous-traitants depuis dix ans doit être rappelé à l'ordre », le Conseil communal a adopté les résolutions suivantes de M. Benoît Gaillard :

*« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité fasse usage de tous les moyens en sa possession pour rétablir l'aspect extérieur du bâtiment Bel-Air 4 et Mauborget 5-9 ».*

*« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité mette tout en œuvre pour faire progresser et aboutir les travaux dans le respect du permis de construire, et, à défaut pour retirer le permis ».*

### **Réponse de la Municipalité**

En date du 10 février 2010, la Municipalité de Lausanne a délivré au propriétaire un permis de construire en vue de la démolition et de la transformation partielle des bâtiments sis à la place Bel-Air 4 et à la rue Mauborget 5-7-9. Le Tribunal cantonal a rejeté, par arrêt du 20 octobre 2010, les recours formés contre l'octroi du permis de construire. Un permis de construire complémentaire a été délivré le 3 juillet 2014, relatif à des fondations spéciales et à la création d'un deuxième niveau de sous-sol. Ce permis est également exécutoire, après le rejet par le Tribunal cantonal du recours déposé, par jugement du 31 mars 2015.

Les travaux ont connu de nombreux retards, et ce depuis la délivrance du permis principal. Dès la délivrance du permis complémentaire, et en tous les cas depuis mai 2015, les travaux ont été menés de manière sporadique et à un rythme ne correspondant pas à une exécution dans les délais usuels. Ces manquements ont été constatés, par les collaborateurs de la Ville, lors de visites régulières sur le chantier, qui avaient été préalablement annoncées ou non selon les cas.

Malgré de très nombreux échanges avec le Service d'architecture et des relances dudit service, il est constaté l'absence de réponses constantes et suffisantes de la part du maître d'ouvrage et de ses représentants et, en l'état, toujours aucun dossier pour la rénovation des façades et les transformations du bâtiment existant.



Le 20 juin 2018, une mise en demeure formelle a été adressée au propriétaire. Constatant que les travaux n'avançaient pas, celui-ci a été sommé de s'expliquer sur les raisons d'un tel retard, inacceptable compte tenu de la localisation du chantier et de son ampleur. Depuis cette date, les travaux n'ont pas progressé de manière sensible. Ils ont quasiment été à l'arrêt de février à fin juin 2019.

Le 16 mai 2019 la Municipalité a mis en demeure le propriétaire de fournir des documents, notamment des plans d'exécution et le planning des travaux d'ici au 30 juin 2019 assortie de la menace d'un retrait des permis de construire et de l'ordre de remise en état.

Un dossier a été remis le 28 juin 2019 par le propriétaire. Ce dossier a été analysé par le Service d'architecture et par un architecte conseil indépendant. Il ressort de cet examen que sur l'ensemble des six points demandés par la Municipalité aucun des documents demandés ne répond aux exigences et ne permet d'attester de la bonne marche du chantier. En effet :

1. La liste détaillée des mandataires et des entreprises n'a pas été fournie. Seul un contrat d'entreprise générale relative au gros œuvre est transmis. Aucune information, sur les autres entreprises ou mandataires nécessaires à la poursuite du chantier n'est connu. La pièce fournie est insuffisante pour attester de la bonne organisation du chantier.
2. Le programme détaillé des travaux à jour et signé par les mandataires et le propriétaire n'a pas été transmis. Le programme transmis n'est pas un planning, il ne s'agit que de dates jalons qui pour la première n'est déjà pas respectée (bétonnage de la dalle sur le 1<sup>er</sup> étage prévue le 22 juillet 2019).
3. Les plans transmis ne sont pas des plans d'exécution d'architecte, mais des plans de coffrage d'ingénieur. Ces plans ne reflètent ni des travaux réalisés, ni des travaux complémentaires à faire. En particulier, la fosse technique de dimensions bien supérieures aux dimensions autorisées par le permis de construire n'apparaît pas sur le plan. Les démolitions réalisées dans le bâtiment existant non plus. Les compléments que la Municipalité serait en droit d'attendre en particulier, des plans précisant les gaines techniques, les mises à jour des mesures incendies, les modifications des trémies etc. ne sont pas fournis.
4. La confirmation écrite et signée par les mandataires en charge de ce dossier que tous les travaux réalisés ont été effectués conformément aux permis délivrés est illustrée par le rapport d'un nouveau bureau d'ingénieurs mandaté depuis mai 2019, qui pour l'heure se borne à faire état des défauts constructifs inhérents à leur prédécesseur, sans prendre position sur le développement possible du projet.
5. L'estimation du nombre d'ouvriers qui devraient travailler sur ce chantier jusqu'à la fin 2019 n'est pas fournie. Nous ne pouvons que constater que lors des visites surprises sur le chantier, l'activité était au point mort. Lors des deux visites annoncées en février 2019 et en juillet 2019 une activité minimale était en place avec quelques ouvriers.
6. Aucun dossier complémentaire relatif au traitement des façades et aux travaux de transformations du bâtiment existant n'a été transmis. L'absence d'information et le déni du propriétaire face à la nécessité d'entreprendre des travaux complémentaires et d'obtenir préalablement les autorisations y relative, atteste de l'absence de projet techniquement finalisé et d'acteurs compétents.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, la Ville accompagnée de l'architecte conseil indépendant a procédé à une visite des lieux. Il a été constaté une nouvelle fois que malgré une légère activité, la situation des travaux n'en demeure pas moins préoccupante.

Outre le nombre de non conformités, l'état d'insalubrité et le non-respect des règles de sécurité régnant sur le chantier, les éléments autorisés dans le permis ne permettent pas la réalisation du projet. En effet, les travaux entrepris et à entreprendre dans la partie existante sont essentiels à la faisabilité du projet. La mise à jour des mesures incendie des installations techniques, en particulier sanitaires et de ventilation n'est à ce jour pas faite.



Sur la base de tous ces éléments, la Municipalité a décidé, en date du 15 août 2019, de retirer les permis de construire délivrés au propriétaire en application de l'article 118 alinéa 3 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Elle a, en effet, considéré que l'exécution des travaux ne s'était pas poursuivie dans des délais usuels et cela de façon injustifiée. Il s'agit là de la mesure la plus sévère que contient la LATC.

Cette décision ordonne également au propriétaire, d'ici au 15 novembre 2019, de procéder aux mesures de sécurisation et de remise en état suivantes, sur les bâtiments concernés :

- sécurisation et remise en état des façades sur rue et intérieure du bâtiment existant ;
- sécurisation des travaux intérieurs du bâtiment ;
- sécurisation du chantier pour le bâtiment en construction ;
- mise en place de mesures conservatoires du bâtiment en construction, en particulier afin de rendre étanche le niveau fini actuel ;
- restituer l'emprise du chantier au domaine public et au public ;
- diverses mesures générales (dont assurer la ventilation de tout le chantier et contrôler l'ensemble du dispositif d'alimentation en eau, gaz et électricité).

Cette décision est assortie d'une menace expresse de dénoncer pénalement le propriétaire pour contravention à la LATC (art. 130 LATC) si celui-ci n'exécute pas les travaux ordonnés dans le délai imparti. Cette procédure de dénonciation peut aboutir au prononcé d'une amende pouvant aller jusqu'à CHF 200'000.-.

Cette décision municipale a fait l'objet d'un recours de la part du propriétaire en date du 13 septembre dernier, auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP). Celle-ci a décidé d'accorder l'effet suspensif au recours à titre de mesure provisoire, par conséquent le propriétaire a été autorisé à poursuivre les travaux prévus par les permis de construire jusqu'à ce que la CDAP rende une décision définitive sur la question de l'effet suspensif.

Le 28 octobre 2019, la CDAP a décidé de révoquer cette mesure et a donc levé l'effet suspensif au recours. Par conséquent, la décision municipale du 15 août 2019 est à nouveau complètement exécutoire. La CDAP a également fixé un nouveau délai au 31 décembre 2019 au propriétaire pour procéder aux mesures de remise en état et de sécurisation demandées. Cette nouvelle décision de la CDAP peut faire l'objet d'un recours distinct dans les 10 jours depuis sa notification.

Dans son courrier du 29 octobre 2019, l'avocat mandaté par la Ville a enjoint le propriétaire à arrêter immédiatement les travaux qui entraient dans le cadre du permis de construire sous la menace de la peine de l'amende prévue par l'art. 292 du Code pénal en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

A l'heure actuelle, la procédure est toujours pendante devant la CDAP et la Municipalité attend qu'une décision sur le fond soit rendue.

Il faut encore noter, qu'en parallèle à cette affaire, le Tribunal cantonal zougais a prononcé la faillite, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, de la société propriétaire Swiss Investment Concept AG. Un recours ayant été déposé contre cette décision de mise en faillite, la société est autorisée à poursuivre ses activités commerciales dans l'attente de la décision de l'autorité de recours. Par conséquent, à ce jour, cette procédure de faillite n'a aucun impact sur la décision de retrait des permis de construire.



En vous priant de bien vouloir prendre acte de la présente communication, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter

f.l-1

