

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 68

**chargée de l'examen du postulat de Mme Alexandra Gerber et consorts :
« Limiter les démolitions/reconstructions dans les quartiers »**

Présidence :	M. Benoît Gaillard (soc.)
Membres présents :	Mme. Karine BEAUSIRE BALLIF (soc.), M. SAMUEL DE VARGAS (soc.), M. Roland PHILIPPOZ (soc.), Mme. Alexandra GERBER (Verts), Mme. Valéry BEAUD (Verts), Mme. Marie-Thérèse SANGRA (Verts), Mme. Françoise PIRON (PLR), M. Matthieu DELACRETAZ (PLR), M. Jean-Pascal GENDRE (PLR), Mme. Anaïs TIMOFTE (EàG).
Membres excusés :	
Membres absents :	M. Fabrice MOESCHENI (UDC), M. Jean-Marc BEGUIN (Vert'lib).
Administration:	M. Julien Guérin, chef du service de l'urbanisme
Notes de séances	Mme. Béatrice Rihs

Lieu : Salle des commissions de l'Hôtel de Ville

Date : le 07 mars 2024

Début et fin de la séance : 16h – 16h50

La postulante commence par exposer les motifs de sa proposition. D'abord, d'après elle, les opérations de démolition-reconstruction augmentent, de manière générale, à Lausanne, cependant que le Plan d'affectation communal (PACom) ou plutôt, désormais, les PACom (le projet étant municipal étant désormais d'en proposer deux, pour les zones foraines et le reste de la ville) se font attendre. Elle affirme également que le bilan énergétique des démolitions-reconstructions est le plus souvent mauvais si l'on inclut l'énergie grise et celle requise pour éliminer les matériaux résiduels. Se fondant sur un article de « La Revue durable », elle relève que la démolition est plus souvent pratiquée en Suisse qu'ailleurs : d'après cette source, il est estimé qu'en Suisse, on démolit chaque année 4000 bâtiments, ce qui est proportionnellement 2 fois plus qu'en France. En Suisse, plus de 500 kg de déchets de construction sont produits chaque seconde par la démolition de bâtiments. Le secteur de la construction est responsable de 84% des déchets du pays. Elle reconnaît que la démolition-reconstruction de faire est parfois nécessaire, par exemple pour augmenter la densité ou lorsque la substance du bâti existant est trop endommagée. En somme il lui semble utile de réduire fortement le recours à cette pratique, en envisageant deux mesures que seraient d'une part un moratoire et d'autre part une exigence de bilan énergétique comparatif avant l'autorisation d'une démolition-reconstruction. Pour la première mesure, elle se réfère notamment à une recommandation du « Livre blanc » issu des

Conseil communal de Lausanne

travaux du Programme national de recherche 73 du Fonds national de la recherche scientifique et intitulé « Une économie durable : respectueuse des ressources, tournée vers l'avenir, innovante »¹.

Les points suivants sont évoqués durant le débat :

- Par nature, un moratoire consiste à rendre impossible un type d'activité durant un temps donné. Il s'oppose donc à une logique de l'appréciation au cas par cas. Les débats de la commission donnent l'occasion de rappeler que l'existence, pour la Municipalité, d'un large pouvoir d'appréciation au moment de statuer sur une demande de permis de construire. Le chef de service de l'urbanisme explique, à ce propos, que la Municipalité a pour règle actuellement de refuser les projets qui ne proposent qu'une utilisation maximale des droits à bâtir sans considération esthétique ni environnementale. Il expose en particulier que les architectes déposant des demandes sont régulièrement interrogés sur le choix d'une démolition par rapport à une rénovation, citant notamment un cas où les architectes, questionnés sur leur projet, ont pu démontrer que la structure du bâtiment n'était pas raisonnablement conservable. Toutefois, il est clair que souvent ces demandes d'apporter des preuves se fondent sur des considérations liées davantage à l'intégration dans le quartier ou l'harmonie visuelle qu'à la question de l'énergie grise ou des déchets. La postulante apprécie ces informations qui éclairent la commission quant à la pratique actuelle, tout en relevant que l'absence de base légale signifie que ces mesures ne sont prises que sur la base de la volonté politique de la Municipalité par l'entremise de son service. Ce qui signifie notamment que les tiers ne peuvent pas faire valoir cet argument lors, par exemple, d'une opposition.
- Les surfaces à disposition pour stocker les déchets et matériaux issus des démolitions ne sont pas extensibles, et il est difficile d'en autoriser de nouvelles. Il y a donc matière à réduire la production de déchets, par exemple en limitant l'activité de démolition comme le demande le postulat. Pour d'autres, au contraire, il s'agit d'inciter au choix de techniques qui réduisent la production de déchets lors de démolitions et donc les impacts environnementaux, plutôt que de freiner l'activité en tant que telle.
- La démolition-reconstruction a régulièrement pour conséquence de faire disparaître des logements bon marché qui seront remplacés par des logements neufs, d'un standing supérieur et donc plus chers. Alors que cet argument est amené en soutien au postulat, d'autres estiment qu'il est plus judicieux de faire jouer les outils de la LPPPL qui permettent d'examiner quelles parties de la rénovation sont vraiment nécessaires, et de limiter les hausses de loyer après travaux (quel que soit le type des travaux). Pour plusieurs commissaires, l'objectif de construire des logements est prioritaire, et il faut davantage travailler sur le niveau des loyers et leur contrôle, que de prendre des mesures qui vont de fait freiner la construction. Le débat s'engage aussi sur la question de savoir si les outils législatifs d'aménagement du territoire sont les bons pour agir sur le niveau des loyers.
- La cohérence du postulat avec le PDCom récemment adopté est discutée. Ce que la postulante imagine comme une mesure transitoire (la première) est, de fait, une mesure bien plus radicale que ce que prévoit le plan directeur. Quant à la deuxième, elle rencontre un peu plus d'intérêt, mais semble un peu précoce

¹ P. 21, https://nfp73.ch/download/87/Gesamt_NFP73_FR_26-6-2023.pdf?inline=true


Conseil communal de Lausanne

alors que le Conseil ne dispose pas de la proposition de transcription dans le plan d'affectation des intentions générales du PDCOM visant à favoriser les rénovations lorsque cela est possible.

- Le risque inhérent à tout moratoire est de provoquer un arrêt de l'activité, et donc, partant, de l'invention et de la mise en œuvre des progrès techniques dans la construction. La postulante elle-même admet la rigidité de l'instrument du moratoire et pourrait s'imaginer une mise en œuvre des intentions exprimées dans son texte qui passe par d'autres instruments.

Conclusion(s) de la commission : au vote, la commission se détermine en faveur du classement du postulat par 7 voix contre 3 pour son renvoi à la Municipalité et une abstention.

Lausanne, le 26 mars 2024



Le rapporteur/la rapportrice :
Benoît Gaillard