

Conseil communal de Lausanne

Initiative : interpellation urgente
Titre : Qu'advient-il de la Rasude ?
Initiant-e(-s) : Pierre Conscience

La présente interpellation vise à interroger la Municipalité sur le projet de réaménagement du quartier de la Rasude. L'urgence est motivée par l'actualité du projet, qui génère un vif débat au sein de la population lausannoise, en particulier parmi les habitant·e·s du quartier qui se sont organisés en association, ainsi que par la nécessité, pour ce Conseil, de pouvoir débattre de ce projet et formuler ses éventuelles recommandations, avant sa mise à l'enquête prévue pour la fin de l'année 2023.

L'an dernier, les groupes de ce Conseil ont eu l'occasion de réaliser une visite du site de la Rasude, sis à l'est de la gare de Lausanne, organisée par le groupe immobilier Mobimo et l'ex-régie CFF, fondateurs de la société éponyme du quartier, qui porte le projet de réaménagement immobilier du quartier, aujourd'hui entièrement fermé au public.

Si les conseiller·ères communaux·ales ont certainement toutes et tous pu découvrir avec réjouissance la réouverture au public prévue par ce projet, plusieurs éléments qui le composent n'ont pas manqué d'interroger les soussigné·e·s. Interrogations qui, pour certaines d'entre elles, ont également suscité l'indignation de plusieurs riverains du quartier, dont une partie se sont organisés autour de l'association Périrasude, qui conteste ce projet immobilier.

La transformation de la Rasude constitue une formidable opportunité pour la Ville de créer un nœud de quartier vivant des côtés nord et est de la gare, mais les soussigné·e·s craignent que le projet actuel devienne, au final et pour l'essentiel, une nouvelle zone commerciale dépourvue de vie, ce qui serait un grand raté dans l'optique que cette zone redevienne ouverte au public.

En premier lieu, il y a matière à questionner la part de logements prévue dans ce projet : seulement 20%. Alors que le taux de vacances reste historiquement bas (0.56% pour le district au 1^{er} juin 2022), des constructions visant à densifier le secteur devraient en priorité viser à développer de nouveaux logements tout en veillant à les protéger des nuisances induites par leur situation dans ce quartier, en particulier des logements à loyers subventionnés, modérés ou abordables aux plus grands nombres, puisqu'il s'agit bien de ce type de logements qui sont le plus difficiles à trouver aujourd'hui.

En réponse, la Municipalité rétorque, par la voix de son Syndic dans un article de presse paru le 24 mai 2023 : « nous adoptons une approche différenciée du territoire, entre des sites dédiés à des activités économiques tertiaires (Rasude, Beaulieu) ou secondaires (Sévelin Sébeillon, Vernand) et des quartiers principalement destinés au logement (Plaines du Loup, Près-de-Vidy, Boveresses) ». De là à dire qu'il s'agit de continuer à construire les logements en périphérie et de réserver le développement du centre-ville aux activités économiques, il n'y a qu'un pas. Aujourd'hui, la Rasude s'inscrit dans un secteur de la Ville déjà très actif sur le plan économique, des services et des loisirs et, s'il est heureux que de nouveaux locaux commerciaux, associatifs, culturels ou de loisirs puissent y voir le jour, il apparaîtrait prioritaire d'y construire en majorité des logements accessibles à tous. Ce d'autant que la rénovation de

Conseil communal de Lausanne

la gare promet déjà d'intensifier considérablement la quantité de commerces et de services dans le quartier.

De plus, s'il s'agit de renforcer le taux d'emplois par habitant·e·s à Lausanne, il faut souligner que les logements créés risquent fortement de ne pas être majoritairement occupé·e·s par des Lausannois·e·s, puisque la situation du quartier va probablement attirer des entreprises et des salarié·e·s de toute la Suisse, accroissant dans le même temps la pression sur le réseau ferroviaire romand. Une thèse confirmée par l'urbaniste Jérôme Chenal, interrogé dans les mêmes colonnes que le Syndic. Ce qui n'est pas forcément problématique en soi, mais qui remet en question l'objectif de la Municipalité en matière d'emploi.

Aussi, l'activité économique ne se crée pas, comme par magie, du seul fait de la construction de nouveaux locaux. On ne peut pas dire qu'un espace construit est directement inducteur d'activité nouvelle, en particulier sur le long terme. Or, les surfaces de bureau sont celles qui plaisent le plus aux promoteurs, notamment parce que ce sont celles qui se vendent le plus cher au mètre carré, qui nécessitent le moins d'infrastructures et qui changent très facilement de mains. Ce projet risque ainsi de produire de la spéculation immobilière, notamment si certains locaux se retrouvent inoccupés, plutôt que de favoriser la construction de logements à loyers subventionnés, modérés ou abordables, qui contribuerait à enrayer la dynamique spéculative.

Par ailleurs, la hauteur du projet immobilier fait également débat. Avec 15 étages et 58 mètres au maximum, les structures dépassent de quelques dix étages les limites fixées par le Plan général d'affectation et risquent bien de transformer radicalement l'apparence du secteur, avec des conséquences non négligeables pour les riverains, ainsi que sur la qualité de vie du quartier, en matière d'ensoleillement et de chaleur, notamment. Il apparaît pourtant que des moyens existent de densifier la zone sans pour autant construire des immeubles d'une pareille hauteur, hauteur qui peut sembler sortie d'un autre âge architectural, pour un centre-ville comme Lausanne et dans une période où beaucoup souhaitent limiter ce type de structures jugées envahissantes. Même si elle devait s'élever quelques 30 mètres plus haut que le projet Rasude, les promoteurs·rices du projet « Tour Taoua » s'en souviennent !

Toujours sur la thématique de la dimension anachronique de ce projet, il convient également de souligner que ce projet entendrait donner la part belle au béton pour ses constructions. Or, même s'il est envisagé de conserver et d'utiliser une partie des structures préexistantes, notamment s'agissant des fondations, ce qui peut être salué, il y a matière à s'interroger quand au choix de ce matériau, compte-tenu des effets écologiques désastreux qu'il génère à chaque étape de sa chaîne de production (à l'extraction, à la pose, sur la durée de vie, sur l'après-vie du matériau) et dont c'est un euphémisme de dire que son bilan carbone ne répond pas aux impératifs environnementaux de notre époque.

Enfin, également sur le plan écologique, les promoteurs du projet et la Municipalité se félicitent d'une végétalisation du site qui devrait impliquer la plantation de 80 arbres majeurs. C'est un point positif de ce projet, seulement s'il est effectivement réalisé et si cela implique une revégétalisation réelle et en pleine terre. Or, malgré de magnifiques modélisations du projet, on peine à imaginer où sera la pleine terre dans ce projet, puisque des immeubles, sous-sols et parkings prendront la très grande majorité du site. Et à redécouvrir les projets immobiliers récents et leur réalisation, il y a matière à s'interroger. Pour ne prendre que cet exemple, les premières maquettes du Musée cantonal des Beaux Arts (MCBA) laissaient miroiter un entourage de verdure sur toute la partie nord du site. On voit ce qu'il en est aujourd'hui : un site bétonné, inadapté aux enjeux écologiques et incompatible avec l'objectif de limiter les

Conseil communal de Lausanne

nuisances liées au réchauffement climatique... Dès lors, il faudrait que la Municipalité puisse garantir que, cette fois-ci, la transformation de la zone impliquera réellement l'implantation d'un espace vert en pleine terre dans le quartier.

Quoi qu'il en soit, il y a matière à craindre que cet effort de végétalisation ne permette pas de compenser les effets délétères liés à la construction de structures en béton favorisant l'émergence d'un îlot de chaleur, îlot qui risque de surcroît d'être renforcé par ce développement prioritaire de bureaux, surtout si ces locaux devaient être climatisés. Pour toutes ces raisons, on peine à voir dans quelle mesure un tel projet pourrait s'intégrer dans la politique prévue par le Plan climat de la ville de Lausanne.

Compte-tenu de ce qui précède, et avant la mise à l'enquête prévue dans le dernier trimestre de l'année 2023, nous posons les questions suivantes à la Municipalité :

1. Dans quelles conditions la Municipalité a-t-elle négocié et négocie-t-elle encore avec Mobimo et les CFF l'adaptation du Plan général d'affectation pour permettre la construction de ce projet immobilier ? Le plan de quartier est-il déjà adopté ?
2. Qu'est-ce qui justifie, selon la Municipalité, de déroger ici aux gabarits du plan d'affectation, et faire ainsi jurisprudence, avec des hauteurs d'immeubles de plus de 50 mètres ? La Municipalité n'estime-t-elle pas qu'il serait préférable de densifier, sans pour autant verticaliser à ce point le bâti ? Ne craint-elle pas que le quartier et la qualité de vie environnante en soient négativement impactés ?
3. Quelle consultation réelle des habitant·e·s du quartier a été menée, avant toute mise en place du projet ? Quelle place la Municipalité entend-elle leur donner dans la poursuite de ce dernier ?
4. Comment la Municipalité justifie-t-elle la part de 20% de logements prévue dans ce projet ? N'estime-t-elle pas que celle-ci devrait être relevée, au minimum à 50% ?
5. La Municipalité entend-elle s'assurer que, parmi les logements construits, une forte majorité d'entre-eux seront des logements à loyers subventionnés, modérés ou abordables à la majorité de la population ?
6. Comment la municipalité compte-elle s'assurer que les logements construits seront protégés des nuisances propres au quartier, ainsi que de celles qui seront induites par le site lui-même ?
7. La Municipalité considère-t-elle que ce projet immobilier est compatible avec le Plan climat de la Ville ? Si oui, de quelle manière ?
8. Quelles garanties la Municipalité peut-elle apporter à ce Conseil quant à la revégétalisation du quartier ?
9. Que pense la Municipalité de l'emploi du béton comme matériau principal dans ce projet ? N'estime-t-elle pas que, pour des raisons écologiques, un projet d'une telle ampleur devrait impérativement chercher des alternatives à cet emploi ?

Lausanne, le 2 mai 2023

Signataire(s) :

Pierre Conscience (EaG)

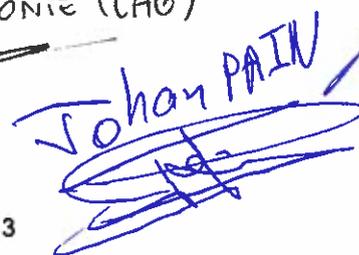


Sergi Koyuncu
K. Sergi

KOVALIV LÉONIE (EaG)



Johan PAIV



3



Hachem BONIZZO