

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 98

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

Présidence :	M. Matthieu DELACRETAZ (PLR)
Membres présents :	M. Olivier MARMY (PLR) ; M. Jean-Claude SEILER (PLR); M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; M. Roland PHILIPPOZ (soc.) ; Mme Christelle RIGUAL (soc.) ; Mme Paola RICHARD DE PAOLIS (soc.) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme. Paloma GRAF (rempl. M. Beaud (Les Verts)) ; M. Loris SOCCHI (EàG) M. Jean-Marc BEGUIN (v'lib.) ; M. Thibault SCHALLER (UDC).
Membre excusée :	Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Verts)
Représentant de la Municipalité :	M. Grégoire JUNOD, syndic et directeur de Culture et Développement urbain
Invité :	M. Julien GUERIN, chef du Service de l'Urbanisme.
Notes de séances :	M. Quentin REGNIER

Lieu : Salle du Conseil communal

Date : 05.06.2025 - Début et fin de la séance : 14h00 – 14h40

En introduction, la Postulante rappelle que ce postulat se distingue du précédent, classé en février 2025, en ce qu'il n'inclut plus de moratoire mais propose des instruments incitatifs. Elle insiste sur les impacts négatifs des démolitions/reconstructions en termes d'énergie grise, de déchets de chantier, de trafic de poids lourds et de raréfaction des ressources. Le postulat préconise de privilégier la réutilisation des bâtiments existants, via des rénovations, transformations, surélévations ou extensions.

Il suggère notamment des conseils techniques, des subventions, une simplification des procédures et la réduction des délais d'autorisation pour les rénovations, ainsi que la création d'un prix d'architecture récompensant les meilleures transformations. Il propose également d'introduire, dans les PACom, des exigences de modularité et de démontabilité des constructions.

Discussion générale

Un(e) commissaire relève que le postulat écarte les cas où la démolition est indispensable (bâtiments délabrés) et demande des précisions sur la proportion de démolitions à Lausanne.

Le Chef du Service de l'Urbanisme rappelle que la loi Fédérale sur l'aménagement du territoire oblige à densifier en Ville. Il indique qu'en 2024, sur environ 1'000 demandes de permis, seules 35 concernaient de nouvelles constructions, contre 185 pour des transformations. Les motifs de démolition sont principalement liés à des optimisations énergétiques, à la densification et à des améliorations urbanistiques.

M. le Syndic estime que le postulat focalise sur un seul aspect, au détriment d'une nécessaire pesée des intérêts entre objectifs sociaux et environnementaux. Il affirme que vouloir aborder la question du logement sous le seul angle du bilan énergétique est un mauvais focus, d'autant plus que la plupart des architectes démolissent des bâtiments justement pour des raisons énergétiques. Il souligne que la production de

Conseil communal de Lausanne

logements implique parfois des démolitions/reconstructions, et que celles-ci peuvent offrir un meilleur bilan énergétique global, même en prenant en compte l'énergie grise. Il précise que la souplesse de pouvoir faire des démolitions/reconstructions est nécessaire à la poursuite des objectifs sociaux en matière de logement. Il rappelle aussi que les grandes démolitions sont rares et que la Ville dispose désormais de plus de leviers pour s'opposer aux projets non souhaitables.

La Postulante conteste que la démolition offre systématiquement un meilleur bilan écologique et propose l'usage d'outils de calcul pour objectiver la décision.

Un(e) commissaire reconnaît la nécessité de maintenir des loyers abordables et considère que les pistes du postulat, à caractère incitatif, méritent d'être intégrées dans les réflexions.

Un(e) commissaire insiste sur l'importance de lier écologie et politique sociale. Il dénonce la logique de construire toujours davantage et propose de réutiliser les bâtiments existants, en évoquant la vacance immobilière dans la région, notamment de bâtiments administratifs.

Un(e) commissaire craint que le postulat ne décourage les promoteurs et demande des précisions sur la notion de « bilan environnemental ». La Postulante le présente comme un concept générique pouvant être concrétisé par des outils existants (bilan carbone et énergie grise).

Le Syndic rappelle que les grandes démolitions sont exceptionnelles et constate que les enjeux du postulat concernent davantage les petites villas ou immeubles de faible taille. Il met en avant l'importance de permettre de produire du logement à loyers modérés pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique.

Un(e) commissaire affirme que certaines démolitions/reconstructions ne produisent pas de réelle densification, citant l'exemple de la Sallaz et de l'Avenue du Temple, où une part significative de maisons individuelles a été remplacée par de petits immeubles comportant quelques appartements en PPE. Ceci contredirait l'argument de la Municipalité justifiant les démolitions/reconstructions par le besoin de densifier. La piste des agrandissements sans démolition, pour toutes les raisons écologiques évoquées, doit être explorée.

La parole n'étant plus demandée, le Rapporteur soumet au vote de la commission le renvoi de ce postulat à la Municipalité.

Conclusion(s) de la commission : 8 oui 4 non 0 abstention

La commission accepte de renvoyer le postulat à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.

Lausanne, le 25.09.2025

Le Rapporteur:


Matthieu Delacretaz