

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Hadrien Buclin et consorts – Transformation de l'îlot Rasude à Lausanne : un projet immobilier en décalage avec les besoins des locataires, la protection du patrimoine et l'adaptation au dérèglement climatique ? (23_INT_123)

Rappel de l'intervention parlementaire

Le groupe immobilier Mobimo, les CFF et la Municipalité de Lausanne prévoient une transformation du quartier de l'îlot de la Rasude, à proximité de la gare de Lausanne. Ce projet suscite un vif débat dans le chef-lieu vaudois et une association d'habitant-es s'est constituée pour le contester. Les critiques formulées à l'encontre de ce projet sont en particulier de trois ordres. Premièrement, le projet réserve la part belle à des surfaces administratives et commerciales (au moins 80% des 73'000 m2 prévus). Cette priorité est hautement contestable à l'heure où l'agglomération lausannoise est frappée par une grave pénurie de logements et où l'offre de surfaces commerciales est en revanche excédentaire. Deuxièmement, le projet implique la destruction d'un bâtiment aux qualités patrimoniales importantes conçu par le fameux architecte Alphonse Laverrière. La construction de deux tours de 12 et 15 étages inquiète également les riverain-es. Enfin, il est à craindre que le projet, en faisant la part belle au béton et à des tours de verre climatisées, sans espace de pleine terre aux abords, constitue un îlot de chaleur supplémentaire à Lausanne.

La présente interpellation vise à interroger la manière dont le Canton pourrait influencer ce projet afin de répondre aux préoccupations énoncées ci-dessus. Il est clair en effet que l'autorité cantonale a son mot à dire sur le plan légal car la Commune soumet au Canton un plan de quartier. Les soussigné-es adressent par conséquent les questions suivantes au Conseil d'État :

- 1) La Commune de Lausanne semble décidée à déroger à son propre plan général d'affectation pour autoriser des hauteurs particulièrement élevées. Le Conseil d'État a-t-il l'intention de s'opposer à cette dérogation afin de répondre aux inquiétudes exprimées par les riverain-es ?*
- 2) Le Conseil d'État est-il prêt à demander que le projet soit revu pour réduire l'espace bétonné et prévoir des surfaces en pleine terre au nom de la compatibilité du projet avec l'urgence climatique proclamée par le Grand Conseil ?*
- 3) La Constitution vaudoise, en son art. 52, prévoit que l'État conserve et protège le « patrimoine culturel ». Le Conseil d'État n'est-il pas d'avis qu'il devrait intervenir afin de protéger de la destruction le bâtiment construit par Alphonse Laverrière comme partie prenante de ce patrimoine culturel ?*
- 4) En lien avec la question précédente, le Conseil d'État peut-il évaluer la compatibilité du projet avec l'inventaire des sites construits ISOS ?*
- 5) La Constitution vaudoise, en son art. 67, charge l'État et les communes d'encourager « la mise à disposition de logements à loyer modéré ». Compte tenu de la pénurie de logements aiguë qui frappe l'agglomération lausannoise, le Canton est-il prêt à refuser le plan de quartier dans la forme actuelle afin d'obliger les promoteurs à y prévoir davantage de logements à loyer modéré ?*
- 6) Le Conseil d'État, en collaboration avec les autres acteurs compétents, a-t-il évalué la possibilité d'utiliser la parcelle concernée pour un usage lié à l'agrandissement de la gare plutôt que pour un projet immobilier ?*

Réponse du Conseil d'Etat

Préambule

Le futur quartier de la Rasude se situe entre le nord des voies CFF, l'avenue de la Gare et l'avenue d'Ouchy. Ce projet est en cours de développement depuis 2014 par la société de valorisation Rasude (SV Rasude), représentant les deux propriétaires fonciers Mobimmo et CFF Immobilier. Il s'agit d'un projet de densification dans l'un des secteurs les mieux connectés aux transports publics lausannois.

Le quartier de la Rasude est aujourd'hui dédié uniquement à des activités administratives et logistiques. Le projet de transformation vise à en faire un quartier mixte réunissant des espaces de bureaux, des surfaces commerciales ainsi qu'une variété de logements, dont 20% seront des logements d'utilité publique (LUP). La Rasude étant un quartier riche en patrimoine architectural, plusieurs édifices seront conservés et remis en valeur. D'un point de vue environnemental, les développeurs visent à minimiser l'impact en agissant sur de multiples facteurs (systèmes de chauffage et refroidissement sans énergie fossile, recours à des matériaux bio, réemploi de matériaux existants, etc.). Les développeurs assurent vouloir maintenir la pleine terre autant que possible et végétaliser le quartier en y plantant des arbres et en y prévoyant une zone de verdure.¹

Réponses aux questions

1) La Commune de Lausanne semble décidée à déroger à son propre plan général d'affectation pour autoriser des hauteurs particulièrement élevées. Le Conseil d'État a-t-il l'intention de s'opposer à cette dérogation afin de répondre aux inquiétudes exprimées par les riverain·es ?

Le Conseil d'Etat rappelle que l'établissement des plans d'affectation communaux est de la compétence de la Municipalité (art. 34 al. 1 LATC), lesquels sont adoptés par le Conseil communal (art. 42 LATC). Le Conseil d'Etat n'a ainsi pas la compétence de s'opposer à cette dérogation. En revanche, il appartient tout de même au canton de contrôler la légalité du projet et sa conformité au plan directeur cantonal, d'abord dans le cadre de l'examen préliminaire (art. 36 LATC) respectivement de l'examen préalable (art. 37 LATC) menés par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) puis lors de l'approbation par le Département des institutions, du territoire et du sport (art. 43 al. 1 LATC).

En l'occurrence, le plan d'affectation de la Rasude est en cours d'examen auprès de la DGTL, qui examine notamment sa légalité et sa conformité au plan directeur cantonal.

2) Le Conseil d'État est-il prêt à demander que le projet soit revu pour réduire l'espace bétonné et prévoir des surfaces en pleine terre au nom de la compatibilité du projet avec l'urgence climatique proclamée par le Grand Conseil ?

De manière générale, le Conseil d'Etat est sensible à la problématique des espaces bétonnés, qui contribuent à la création d'îlots de chaleur. A l'échelon cantonal, cette problématique sera appréhendée dans le cadre de la révision complète du plan directeur cantonal, voire de la révision de la LATC. Cela étant, comme indiqué à la réponse précédente, l'établissement et l'adoption des plans d'affectation relèvent au premier chef de la compétence communale..

3) La Constitution vaudoise, en son art. 52, prévoit que l'État conserve et protège le « patrimoine culturel ». Le Conseil d'État n'est-il pas d'avis qu'il devrait intervenir afin de protéger de la destruction le bâtiment construit par Alphonse Laverrière comme partie prenante de ce patrimoine culturel ?

Le bâtiment est actuellement recensé en note 4 et ne bénéficie d'aucune mesure de protection au sens de la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI). Une révision de la note a été demandée et est en cours. De plus, l'expertise de la Commission fédérale des monuments historiques (CFMH) a été sollicitée concernant la démolition du bâtiment de l'Avenue de la Gare 45.

¹ <https://la-rasude.ch/quartier/>

4) En lien avec la question précédente, le Conseil d'État peut-il évaluer la compatibilité du projet avec l'inventaire des sites construits ISOS ?

La Direction générale des immeubles et du patrimoine - Division monuments et sites a demandé l'expertise de la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (CFNP) pour évaluer les impacts sur les éléments relevés par l'ISOS.

5) La Constitution vaudoise, en son art. 67, charge l'État et les communes d'encourager « la mise à disposition de logements à loyer modéré ». Compte tenu de la pénurie de logements aigüe qui frappe l'agglomération lausannoise, le Canton est-il prêt à refuser le plan de quartier dans la forme actuelle afin d'obliger les promoteurs à y prévoir davantage de logements à loyer modéré ?

La pénurie de logement à Lausanne se situait à 0.61 % de logement vacants au 1^{er} juin 2023, soit un taux inférieur à celui de 1.5% considéré comme suffisant à l'équilibre entre l'offre et la demande.

Rappelons que la LPPPL est un outil potestatif en mains des communes. L'article 28 al. 1 lit b LPPPL stipule en effet que les communes peuvent prévoir, dans leurs plans et règlements d'affectation, pour autant que ces mesures soient adaptées au contexte local et à leurs besoins, des dispositions relatives à la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme. Les communes disposent ainsi d'une importante liberté d'appréciation en la matière. Elles n'ont pas d'obligation de prévoir des quotas de LUP. Le Canton n'a donc pas la possibilité de refuser un plan d'affectation qui ne contiendrait pas un tel quota.

Le plan de quartier Rasude prend en compte différents facteurs d'intérêts d'activités économiques en lien avec la proximité de la gare CFF qui constitue à cet effet un lieu très stratégique et attractif. Le choix de l'affectation prioritaire tertiaire du site de Rasude s'inscrit dans une planification globale du territoire de la ville de Lausanne qui, par ailleurs, n'oublie pas le logement.

6) Le Conseil d'État, en collaboration avec les autres acteurs compétents, a-t-il évalué la possibilité d'utiliser la parcelle concernée pour un usage lié à l'agrandissement de la gare plutôt que pour un projet immobilier ?

Pour des raisons de géométrie des voies menant à la ligne de Berne (rayon de courbure), l'utilisation de la parcelle pour augmenter la capacité du nœud ferroviaire de Lausanne ne semble pas pertinente du point de vue du développement des capacités du nœud ferroviaire de Lausanne. En effet, l'utilisation de cette parcelle ne permettrait de créer que de trop courts quais en cul-de-sac, à moins d'envisager de les prolonger sur la place de la gare. Pour ces raisons, le Conseil d'Etat préfère concentrer ses efforts pour obtenir le lancement des études d'une extension souterraine de la gare de Lausanne. Il sera cependant particulièrement attentif à ce que le projet développé sur la parcelle de la Rasude ne prêterite pas la réalisation de cette future gare souterraine.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 29 novembre 2023.

La présidente :

Le chancelier a.i.:

C. Luisier Brodard

F. Vodoz