

**RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION THÉMATIQUE  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE**

**chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Postulat Mathilde Marendaz et consorts au nom Laure Jatton - Construire sans démolir, et rénover l'existant : pour une stratégie cantonale de limitation de la casse !**

**1. RESUME**

Le secteur de la construction représente environ 8 % des émissions de gaz à effet de serre, ce qui en fait un levier important de la politique climatique. La démolition des bâtiments constitue un phénomène préoccupant, avec environ 4'000 bâtiments démolis chaque année en Suisse. Les instruments actuels demeurent insuffisants pour opérer un véritable changement de paradigme.

Le postulat demande d'étudier la faisabilité de mesures visant à rendre la rénovation plus attractive sur le plan économique. Il propose des pistes de réflexion et appelle à l'élaboration d'un rapport approfondi afin d'analyser ces mesures. Il ne s'agit pas d'interdire la démolition, mais d'en encadrer l'examen dans le cadre des procédures de permis de démolition. Le postulat propose notamment d'étudier les points suivants:

1. Mettre en place un diagnostic ressource, une analyse d'impact environnemental et social, une analyse comparative entre l'impact énergétique et carbone de la rénovation et de la démolition démontrant que la démolition serait plus favorable à long terme en termes d'impact environnemental; et incluant un plan de valorisation des déchets pour démontrer comment les matériaux démolis seront réutilisés.
2. Prendre en compte ce diagnostic dans les valeurs limites des émissions grises pour les nouvelles constructions et les rénovations notables (via art. 35 loi sur l'énergie).
3. Mettre en place un suivi des démolitions et des rénovations dans le canton, avec pour objectif d'établir un cadastre des matériaux sur le canton facilitant le réemploi, et de permettre de mesurer les progrès en matière de réduction des émissions de GES liées à ces politiques.
4. Étudier la possibilité de soutenir les communes pour que les bâtiments en note 3 à 5 et les objets protégés communaux fassent aussi l'objet d'un examen visant à éviter des démolitions de bâtiments qui auraient pu être rénovés.
5. Étudier la possibilité de favoriser et rendre avantageux économiquement la « densification douce » (principe de maintenir, rénover et agrandir les bâtiments existants), en permettant des règles plus souples.
6. Que l'État assure une exemplarité en la matière, en produisant pour chaque projet de démolition-reconstruction un rapport explicitant son choix par rapport à la rénovation et l'impact énergétique et carbone de ce choix.
7. Prévoir un nombre d'années minimum après le dépôt du permis de construire avant de démolir.

L'objectif est d'optimiser le capital investi, de réduire les déchets de construction et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

La discussion s'articule principalement autour de la question de savoir si le fait d'introduire des règles supplémentaires pour évaluer la pertinence d'une démolition par rapport à une rénovation risque de ralentir l'assainissement nécessaires à l'optimisation énergétique du bâti. Certaines personnes estiment que les demandes formulées dans le postulat pourraient engendrer davantage de contraintes et de complications que de bénéfices concrets, notamment en complexifiant ou ralentissant les projets d'assainissement du patrimoine bâti. À l'inverse, la majorité de la commission considère que les réflexions et demandes proposées par le postulat apportent beaucoup d'éléments qui méritent d'être étudiés et explicités par le Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat confirme que ce postulat s'inscrit dans les actions prévues. Les mesures évoquées vont dans le sens de l'impulsion qu'il souhaite donner au domaine de la construction. Ces éléments pourront être explicités et précisés dans le rapport.

La majorité de la commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat par 9 voix pour, 5 voix contre, et 0 abstention.

## **2. PREAMBULE**

La commission s'est réunie le vendredi 5 septembre 2025, à la salle de la Cité, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne.

Elle était composée de Mmes Aude Billard, Mathilde Marendaz, Anna Perret, Carole Schelker, Muriel Thalmann (qui remplace Alexandre Rydlo), de MM Laurent Balsiger, Guy Gaudard (qui remplace Loïc Bardet), Grégory Bovay, Pierre Fonjallaz, Sébastien Humbert, Alberto Mocchi, Pierre-André Romanens, Stéphane Jordan (qui remplace Pierre-André Pernoud), et de M. Nicolas Suter, président. Loïc Bardet, Alexandre Rydlo, Pierre-André Pernoud, Maurice Treboux étaient excusés.

Accompagnaient M. Vassilis Venizelos, chef du DJES ; Mme Aline Clerc, directrice de la DIREN ; M. Victor Braune, adjoint à la directrice DIREN.

M. Cédric Aeschlimann, secrétaire de commission, a établi les notes de séance.

## **3. POSITION DE LA POSTULANTE**

Ce postulat a été co-écrit en collaboration avec des architectes et des spécialistes du domaine. La postulante reconnaît les efforts déjà entrepris par le Conseil d'Etat. La démolition des bâtiments constitue un phénomène réel et préoccupant en Suisse, avec environ 4'000 bâtiments démolis chaque année. Les instruments actuels demeurent insuffisants pour opérer un véritable changement de paradigme. Les matériaux et déchets de construction représentent un enjeu majeur et font face à des incitations économiques insuffisantes pour les réduire. Le postulat demande d'étudier la faisabilité de mesures visant à rendre la rénovation plus attractive sur le plan économique. Il propose des pistes de réflexion et appelle à l'élaboration d'un rapport approfondi afin d'analyser ces mesures. L'objectif est d'optimiser le capital investi, de réduire les déchets de construction et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elle se déclare ouverte à une prise en considération partielle si certaines des propositions s'avèrent problématiques, le but étant d'aller de l'avant.

## **4. POSITION DU CONSEIL D'ETAT**

Ce postulat aborde plusieurs thématiques et met en évidence la nécessité d'une action forte. Le secteur de la construction représente environ 8 % des émissions de gaz à effet de serre, ce qui en fait un levier important de la politique climatique. La révision de la loi sur les déchets est prévue et ces éléments font actuellement partie du périmètre de réflexion en vue d'un avant-projet, dont la mise en consultation est à venir. D'autres instruments existent ou sont à l'étude, tels que les bonus de construction, les dispositions relatives à la circularité des matériaux, l'augmentation de la densité des plans d'affectation. Dans l'ensemble, les mesures évoquées vont dans le sens de l'impulsion que le Conseil d'Etat souhaite donner au domaine de la construction. Un bémol est mis en évidence concernant le point 5, qui impacte aussi la DGTL. Ces éléments pourront être explicités et précisés dans le rapport.

## 5. DISCUSSION GENERALE

Un député se montre sensible aux préoccupations soulevées par ce postulat. Dans les centres urbains notamment, la démolition est souvent pratiquée de manière systématique, y compris pour des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, comme certains ensembles emblématiques (Esplanade, Fauvette, etc.). La continuité du bâti des années 1940 et 1950 constitue un héritage urbain dont il regrette la disparition. Au-delà de l'objectif de réutilisation des matériaux, il souligne la nécessité d'une attention particulière quant aux choix de démolition et exprime la volonté d'aller plus loin en favorisant, lorsque cela est possible, la préservation du bâti existant.

Un autre député ne partage pas cet avis. Il rappelle que les bâtiments classés ne peuvent, par définition, pas être démolis, l'autorité veillant à l'application de ces règles. À l'inverse, de nombreux bâtiments non protégés, notamment ceux classés en catégorie 4, constituent de véritables passoires énergétiques et se révèlent particulièrement complexes à assainir. Ils n'ont souvent pas été conçus pour supporter des charges supplémentaires, ce qui rend leur surélévation difficile, voire impossible. Dans ce contexte, la transformation s'avère fréquemment plus coûteuse qu'une reconstruction. Il peine à suivre plusieurs éléments du postulat, estimant que le canton dispose déjà des outils nécessaires pour limiter le gaspillage. Il estime que la DGE est outillée pour contrôler les chantiers et assurer le suivi des filières des déchets de construction. Des efforts significatifs ont également été consentis par la branche, même s'il y a toujours des tricheurs. Enfin, il souligne qu'en périphérie, avec des coefficients d'utilisation du sol plus élevés (par exemple 0.6), la démolition-reconstruction permet une densification accrue et l'accueil d'un plus grand nombre d'habitants, ce qui n'est pas toujours possible par la simple surélévation du bâti existant. Pour l'ensemble de ces raisons, il ne peut soutenir ce postulat.

Monsieur le Conseiller d'Etat remarque que chaque année dans le canton de Vaud, l'on excave des volumes considérables de matériaux. L'ouverture de nouvelles décharges constitue un enjeu particulièrement sensible. Les choix opérés répondent encore largement à des logiques financières, la solution la plus économique prévalant souvent. Toutefois, un changement de modèle s'avère inévitable, et notamment l'évolution des bases légales existantes, comme l'article 35 relatif à la gestion des déchets ainsi que certaines dispositions de la LATC. Ce postulat s'inscrit dans les actions prévues par le Conseil d'Etat.

Un député indique que, lorsque la loi protège un bâtiment à valeur patrimoniale, son maintien permet non seulement de préserver le patrimoine bâti, mais également d'éviter des émissions de CO<sub>2</sub> liées à la démolition et à la reconstruction. Le postulat vise précisément à réduire les émissions dans le domaine de la construction en limitant le recours à de nouveaux matériaux.

Une députée souligne que l'ensemble des bâtiments présentant une valeur patrimoniale ne bénéficie pas encore d'une protection légale. Au rythme actuel, il faudrait près de 200 ans pour leur assurer une protection complète. Par ailleurs, les entreprises ne prennent pas en charge l'ensemble des externalités liées à la démolition et à la reconstruction. Elle estime qu'il convient de privilégier, chaque fois que cela est possible, la conservation du bâti existant, y compris par des adaptations ou des agrandissements.

Une députée estime que chaque bâtiment doit être évalué au cas par cas. Les objectifs de densification impliquent aussi la réalisation de parkings souterrains, lesquels génèrent d'importants volumes de matériaux d'excavation. À l'inverse, une reconstruction à l'identique ne permet généralement pas de répondre aux enjeux de densification.

Monsieur le Conseiller d'Etat concède la nécessité d'apprécier chaque situation au cas par cas. Dans les zones de faible densité et sous-utilisées, notamment les secteurs de villas individuelles bien connectés aux transports et aux infrastructures, la démolition suivie d'une reconstruction peut faire sens pour densifier l'habitat. À l'inverse, dans certains ensembles bâtis des années 1950, souvent énergivores et qualifiés de passoires énergétiques, la question se pose différemment. Des alternatives à la démolition méritent d'être examinées.

Une députée cite l'exemple de Winterthur, aussi fondée sur une analyse au cas par cas. Il ne s'agit pas d'interdire la démolition, mais d'en encadrer l'examen dans le cadre des procédures de permis de démolition. Le postulat propose d'étudier la mise en place d'un diagnostic des ressources, permettant d'évaluer les opportunités respectives entre démolition et rénovation.

Un député remarque que la transformation du bâti ne nécessite pas systématiquement une démolition complète, mais peut aussi impliquer la réutilisation des structures existantes et des matériaux. L'objectif est également

de faire évoluer les mentalités dans le domaine de la construction, en encourageant des pratiques plus durables. Cette orientation permet à la fois de préserver les terrains disponibles et de réduire la consommation de ressources.

Une députée considère que ce postulat invite à faire preuve de créativité dans le domaine de la construction et de la gestion du bâti. Dans le canton de Vaud, la démolition reste trop fréquente, tandis que dans d'autres contextes, comme à Zurich, les bâtiments sont souvent mieux intégrés dans le tissu urbain existant.

Un député précise que l'instauration de conditions obligatoires systématiques pourrait générer des impacts environnementaux et sociaux indésirables, en créant une « usine administrative » lourde. Il rappelle également l'expérience dans le domaine éolien, où certaines procédures ont pris jusqu'à 20 ans, et souligne que l'allongement et l'alourdissement des procédures risquent de reproduire ce phénomène. Selon lui, la démolition dans le canton vise principalement la densification, tandis que le patrimoine bâti est généralement préservé. Dans certains villages, comme ceux classés ISOS, les bâtiments notés en catégorie 4 sont conservés. Il constate néanmoins une tendance à alourdir les procédures, ce qui pourrait limiter l'efficacité des mesures proposées par le postulat.

## **6. VOTE DE LA COMMISSION**

*Prise en considération du postulat*

*La commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération ce postulat par 9 voix pour, 5 voix contre, et 0 abstention, et de le renvoyer au Conseil d'Etat.*

Le Vaud, le 15 mai 2026.

*Le rapporteur de majorité :  
(Signé) Sébastien Humbert*