

**RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Postulat Stéphane Rezso et consorts - Agrandissons l'existant - Pouvons les murs ou surélevons le bâti existant pour créer de l'espace

1. PREAMBULE

La commission nommée pour examiner l'objet cité en titre s'est réunie le 9 mars 2017 à Lausanne. Outre cet objet, durant la même séance, elle a également examiné le (16_POS_214) Postulat Stéphane Rezso et consorts - Surélevons le bâti existant pour créer des places.

Elle était composée de Mme Roxanne Meyer Keller, confirmée dans son rôle de présidente et rapportrice, ainsi que de MM. Dominique-Richard Bonny, Claude Matter, Gérard Mojon, Stéphane Rezso, Michel Renaud, Alexandre Rydlo, Yvan Pahud, Jean-Marc Sordet, Etienne Räss et Serge Melly.

Madame la Conseillère d'Etat Jacqueline de Quattro, cheffe du Département du territoire et de l'environnement (DTE), était également présente. Elle était accompagnée de M. Philippe Pont, chef du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPaL, DFIRE).

Les notes de séance ont été tenues par Mme Fanny Krug, secrétaire de la commission.

2. POSITION DU POSTULANT

En lien avec l'obligation de densifier en ville, il s'agit de savoir :

- Qu'est-ce qui peut être densifié et quelle densification le bâtiment peut supporter sans s'effondrer
- Qu'est-ce que les règlements des communes prévoient au niveau de la zone et comment il serait possible d'assouplir ces règlements
- Qu'est-ce que peut faire le canton pour faciliter la densification en ville
- En matière d'exemplarité, montrer ce que le canton fait et comment il peut mettre en avant ses réalisations (il ne s'agit pas d'un inventaire à la Prévert).

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Un agrandissement doit suivre des règles strictes avant tout engagement de projet et des décisions d'intervention. La question n'est pas tant de discuter le principe que de savoir comment le mettre en œuvre (dans quelle situation on peut pousser les toits vers le haut, selon quelles contraintes et conditions).

Au niveau de l'exemplarité de l'Etat, le canton a poussé les toitures vers le haut avec le début d'une série qu'il espère longue :

- Projet dit UNI 5 – surélévation des toitures pour des surfaces de bureaux supplémentaires à la rue de l'Université 5 à Lausanne. Un appel d'offres sera lancé à la fin mars 2017 pour répondre à des besoins sur un bâtiment propriété de l'Etat, par une structure légère développée avec l'EPFL. Ce projet est réalisé en partenariat avec l'EPFL (projet *working space*). L'EPFL développe également un concept similaire appelé *living Shell* pour du logement en toiture.
- Projet d'agrandissement de l'ETML en cours de discussion avec la Ville de Lausanne.

Il s'agit de pousser les murs et les toitures en ville plutôt qu'en périphérie par un plan d'action ciblé.

Surélever le bâti n'est pas simple et coûte cher. Parmi les complications, il y a l'emprise du chantier sur la voie publique, l'acheminement des matériaux en milieu bâti et souvent dense. C'est beaucoup de moyens pour relativement peu de surface gagnée.

Par contre, les gains indirects sont importants (coût de la mobilité périphérique vers le centre, des infrastructures des transports publics).

En termes techniques, le nombre d'étages pouvant être construits en surélévation est limité à deux. Aucun bâtiment ne peut supporter plus de deux étages supplémentaires, à moins de mettre en œuvre des mesures importantes et coûteuses. Les constructions doivent être légères et en bois pour avoir un gain de poids suffisant.

En conclusion, la proposition du postulant d'élaborer une étude sur les sites et immeubles susceptibles d'être agrandis est assez ambitieuse et nécessiterait un travail considérable (précis, cartographique, descriptif, illustratif et propositionnel, en fonction de l'ambition du postulant à préciser). Le département considère que la stratégie pratiquée actuellement et qui consiste à étudier toutes les opportunités semble répondre aux propositions du postulant ; elle est aussi pragmatique, aussi bien sous l'angle technique qu'économique. En revanche, la prise en considération du postulat, si l'ambition était aussi poussée qu'évoqué plus haut, pourrait être préjudiciable à l'activité du SIPAL, d'autant que ces réflexions sont menées en permanence.

Le chef du SIPAL ajoute que depuis qu'on parle de densification, il a toujours été très sensible au fait de pouvoir conduire des opérations de ce type partout où cela est possible. Il fait part de quelques compléments d'objets qui ont déjà été surélevés :

- Surélévation du bâtiment de l'EPCL à la Vallée de la Jeunesse à Lausanne : un étage supplémentaire sur la structure d'un immeuble dit « construction CROCS ».
- Analyse interne sur les possibilités de densifier les immeubles propriétés du canton sur le territoire du centre des laboratoires d'Epalinges pour répondre à des besoins sur le plan administratif et des laboratoires. La structure actuelle et le règlement permettent d'ajouter un à deux étages supplémentaires sur ces bâtiments. Au moment venu, un étage sera ajouté plutôt que de miter le territoire avec de nouveaux bâtiments.

4. DISCUSSION GENERALE

Les termes de la discussion portent sur trois points principaux. Tout d'abord, il est question de savoir si la surélévation de certains bâtiments amène à des modifications de législations communales et si le Canton est impliqué dans ces décisions. En l'occurrence, si les projets de surélévation restent dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire et des contraintes techniques, le Canton ne restreint pas la possibilité de surélever. Si néanmoins le projet dépasse les directives communales, c'est aux communes elles-mêmes de faire les modifications législatives nécessaires. Le Canton n'est pas impliqué dans ce débat. De manière générale, les projets d'aménagements sont conformes aux lois préexistantes.

La question d'un inventaire complet des bâtiments cantonaux est également soulevée. Dans la mesure du possible, la commission estime important de définir les besoins particuliers pour chaque bâtiment concerné, d'autant que les logements se font toujours rares. En revanche, il n'est pas utile de

répertorier les sites et immeubles qui se prêteraient à la surélévation, comme le demande le postulat. Il importe plutôt de s'assurer qu'en cas de besoin, les services puissent trouver des solutions. Un tel répertoire demanderait un gros investissement, probablement démesurés par rapport au bénéfice rapporté.

Pour ailleurs, le principe de surélévation faisant encore débat au sein du canton, il semble nécessaire de laisser une certaine souplesse aux communes quant aux « incitations » à la surélévation.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Suite à la discussion, la commission accepte les propositions de compléments au postulat (ajouts/retraits) suivantes à l'unanimité des membres présents.

« Le présent postulat demande ainsi au Conseil d'Etat d'élaborer une étude renseignant sur la possibilité de surélever certains sites et bâtiments, en vue de créer des nouvelles structures utiles — comme des logements, des parkings, des écoles, voire des bureaux. Cette étude devrait notamment :

- identifier répertorier les sites et immeubles et bâtiments de son patrimoine qui se prêteraient à des surélévations pour les biens propriétés du canton ~~ou autres~~ ;
- ~~évaluer le potentiel en matière de création de logements, de parkings ou autres structures sur les sites identifiés.~~

Le rapport devrait également prendre en compte le rôle des communes et proposer des mesures pour les inciter à surélever, quand cela est possible et bénéfique, le bâti existant. »

Vote sur la prise en considération partielle

La commission recommande au Grand Conseil de prendre partiellement en considération ce postulat à l'unanimité des membres présents, et de le renvoyer au Conseil d'Etat.

A savoir :

« Le présent postulat demande ainsi au Conseil d'Etat d'élaborer une étude renseignant sur la possibilité de surélever certains sites et bâtiments, en vue de créer des nouvelles structures utiles — comme des logements, des parkings, des écoles, voire des bureaux. Cette étude devrait notamment :

- identifier répertorier les sites et immeubles et bâtiments de son patrimoine qui se prêteraient à des surélévations pour les biens propriétés du canton ~~ou autres~~ ;
- ~~évaluer le potentiel en matière de création de logements, de parkings ou autres structures sur les sites identifiés.~~

Le rapport devrait également prendre en compte le rôle des communes et proposer des mesures pour les inciter à surélever, quand cela est possible et bénéfique, le bâti existant. »

Avenches, le 1^{er} août 2017

*La rapportrice :
(Signé) Roxanne Meyer Keller*