

RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant :

Motion Valérie Schwaar et consorts demandant une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 dans le but d'y instaurer une mesure de lutte contre la thésaurisation des terrains à bâtir

La commission s'est réunie le lundi 29 septembre 2008 à la salle de conférence 300 du Département de l'économie (DEC), rue Caroline 11 à Lausanne, pour examiner l'objet susmentionné.

Elle était composée de Mmes Claudine Amstein, Florence Golaz, Susanne Jungclaus Delarze, Alette Rey-Marion, Valérie Schwaar et de MM. Jacques Ansermet, Régis Courdesse, Jacques Haldy, Roger Saugy remplaçant Philippe Randin, Jean-Marc Sordet et du rapporteur soussigné.

La séance s'est tenue en présence de M. le conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud, chef du Département de l'économie, de Me Chantal Dupré, adjointe au Service du développement territorial (SDT), et de Mme Catherine Wohnrau, secrétaire au SDT chargée de prendre les notes de cette séance. Nous tenons à remercier toutes ces personnes de leur précieuse collaboration aux travaux de la commission.

La motion et son contexte

En préambule, la motionnaire a rappelé la teneur de son texte et le raisonnement qui a motivé sa proposition :

- forte pénurie : le canton de Vaud est le troisième canton après Genève et Zoug où sévit la plus forte pénurie de logements et de terrains disponibles. Le problème va encore s'aggraver à l'avenir si les prévisions des 100'000 nouveaux habitants à l'horizon 2020 se réalisent ;
- boum des entreprises industrielles et de service pour les employés desquelles il faut créer des logements ;
- respect des mesures du Plan directeur cantonal (PDCn) qui préconise de concentrer l'habitat près des infrastructures de transport dans les territoires déjà urbanisés ;
- hausse des prix des loyers et de l'immobilier en général ;
- risque d'exode des habitants vers les cantons périphériques (Valais ou Fribourg) et augmentation du trafic pendulaire.

Elle demande que la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC / RSV 700.11) soit modifiée pour y introduire deux nouveaux éléments :

- l'obligation pour les propriétaires de terrains constructibles et équipés d'exploiter leurs droits à bâtir dans un délai raisonnable (entre 5 et 10 ans) à compter de la date d'acquisition ou du classement du terrain en zone à bâtir, dans les zones et centres où l'offre de terrains ne suffit pas à répondre aux besoins. Au cas où le propriétaire ne respecterait pas ce délai, l'autorité

- compétente pourrait exercer un droit d'emption ;
- un déclassement des zones à bâtir surdimensionnées dont les terrains ne seraient ni bâtis ni équipés pour les terrains constructibles en dehors des zones des centres cantonaux, régionaux et locaux.

Elle est consciente que ses propositions sont délicates. Des arguments pourront être opposés à ces mesures, tels les droits de la propriété privée, les problèmes spécifiques liés à la problématique des domaines agricoles ou le droit des successions. Elle pense néanmoins qu'il est faux d'occulter le problème de cette thésaurisation.

Discussion

La majorité de la commission ne conteste pas la nécessité de prévoir l'utilisation de terrains constructibles en regard des besoins actuels et surtout futurs liés à l'augmentation importante de nouveaux habitants dans le Canton de Vaud.

La majorité de la commission s'oppose cependant à cette motion pour les raisons majeures suivantes :

- elle est superfétatoire en regard des mesures déjà votées avec le Plan directeur cantonal (PDCn), notamment les mesures A11 et A12 ;
- cette motion remet en cause le respect du principe fondamental de la garantie de la propriété privée ;
- les mesures contraignantes proposées par cette motion pourraient avoir des effets pervers notamment sur la qualité de l'aménagement du territoire ;
- le droit d'emption des autorités compétentes mentionné dans la motion pose également des problèmes importants quant à son éventuelle réalisation, ces autorités n'étant pas des promoteurs immobiliers et n'ayant aucune raison de le devenir, sans parler des impossibilités financières qui empêcheraient directement telle autorité de remplir cette obligation sous réserve de devoir emprunter pour le faire, ce qui contreviendrait alors à une saine gestion des biens publics. De plus, un tel droit d'emption ne règle pas l'entier de la situation ;
- le délai de 5 à 10 ans soutenu par la motionnaire n'est pas raisonnable en regard de la durée moyenne des procédures liées aux propositions de cette motion ; d'autant plus déraisonnable que, pour la plupart des communes du canton qui ont un plan général d'affectation approuvé, l'obligation pour les propriétaires de terrains constructibles et équipés d'exploiter leurs droits à bâtir à compter de la date du classement du terrain en zone à bâtir revient à dire qu'il n'y a pas de délai et que cette obligation est exécutoire !
- les solutions sont plus à rechercher au travers de mesures d'encouragement et d'incitation, notamment au travers d'allègements fiscaux et de simplification des procédures du droit à bâtir.

Suite à cette discussion, Mme Valérie Schwaar indique sa volonté de transformer sa motion en un postulat qui permettrait, en cas de prise en considération par le Grand Conseil, au Conseil d'Etat d'élaborer un rapport permettant déjà de mieux discerner la situation de ces terrains dits "thésaurisés".

Dans la discussion qui suit cette annonce, la majorité de la commission confirme son opposition, les mêmes arguments demeurant, sans parler qu'un tel rapport serait un doublon de celui demandé par le postulat d'Olivier Feller alors même que le SDT a suffisamment de travail !

Conclusion

La commission par 7 voix contre 4 propose dès lors au Grand Conseil de ne pas prendre en considération ce postulat Valérie Schwaar et donc de ne pas le transmettre au Conseil d'Etat.

La minorité de la commission, considérant la nécessité d'une telle analyse, annonce un rapport de minorité soutenant la transmission de ce postulat au Conseil d'Etat.

Glion, le 17 octobre 2008.

Le rapporteur :
(Signé) *Laurent Wehrli*