

RAPPORT DE MINORITE 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 motion déposée propose des solutions pour lutter contre le phénomène de thésaurisation du sol. Il s'agit en fait de parcelles légalisées, qui apparaissent dans les statistiques comme terrains disponibles pour la construction, mais qui ne le sont de fait pas, car elles ne sont ni bâties, ni vendues.

Pour la minorité de la commission, ce phénomène est problématique, car nous constatons :

- qu'il y a une pénurie de logements dans le canton de Vaud (taux de vacance de 0.5%), pénurie qui va encore s'aggraver à l'avenir si les prévisions des 100'000 nouveaux habitants à l'horizon 2020 se réalisent ;
- qu'il faut également créer des logements pour les employés des nouvelles entreprises qui viennent s'installer dans le canton ;
- que depuis plusieurs mois le nombre de demandes de permis de construire est en baisse en ce qui concerne l'habitat ;
- que les prix des logements ont progressé en 2007 de 4,1% sur l'arc lémanique, soit plus du double de la progression dans le canton de Zurich ;
- que les Vaudois cherchent de plus en plus à se loger en dehors des frontières cantonales (Fribourg, Valais) et font exploser le trafic pendulaire en se rendant chaque jour sur le bassin lémanique pour y travailler ;
- que le canton s'est doté d'un Plan directeur cantonal (PDCn), très récemment entré en vigueur, qui fixe plusieurs objectifs en matière d'aménagement du territoire, notamment "Contenir l'étalement urbain et développer des logements de qualité" (orientation 1) et "Coordonner l'urbanisation et les infrastructures de transports" (orientation 5). Or, des terrains idéalement placés ne sont pas vendus et restent libres de constructions, ne permettant manifestement pas la mise en œuvre du PDCn.

La motionnaire propose 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 éléments :

- une obligation pour les propriétaires d'exploiter leurs droits à bâtir, dans le cas de terrains situés dans des centres cantonaux, régionaux ou locaux où l'offre ne permet pas de répondre aux besoins et ce, dans un délai raisonnable qu'il convient de fixer. Dans le cas contraire, l'autorité compétente (commune ou canton), pourrait exercer un droit d'emption ;
- un déclassement des zones à bâtir surdimensionnées et situées en dehors des centres cantonaux, régionaux ou locaux dont les terrains ne seraient ni bâtis ni équipés.

Ces propositions devraient être réglées par un certain nombre de modalités et de délais comprenant également des exceptions à définir, concernant des problématiques spécifiques, telles que la transmission des domaines agricoles ou les successions par exemple.

Même si les mesures du PDCn déploient tous les effets escomptés, le problème est assez sérieux pour ne pas courir le risque d'attendre 10 ou 15 ans avant de prendre des mesures spécifiques contre la thésaurisation. Aujourd'hui, le plan directeur n'en parle pas et le Conseil d'Etat n'a pas d'outil spécifique pour limiter le phénomène dans des régions où la pression spéculative est forte.

En commission, la motion a été transformée en un postulat demandant :

- un rapport sur le phénomène de thésaurisation dans le canton de Vaud
- des pistes sur les moyens de lutte envisagés tout en tenant compte des deux mesures évoquées par la motionnaire, en particulier dans les zones qui enregistrent une pénurie de logement.

Les commissaires de tout bord semblent s'accorder sur le fait que l'on ne connaît pas la portée exacte du phénomène de la thésaurisation. Le taux de 80 % cité dans l'étude de la BCV est à vérifier. Un rapport du Conseil d'Etat permettrait de mieux connaître le phénomène et d'affiner le taux suivant les différentes régions du canton. Cela connu, le Conseil d'Etat pourrait s'inspirer des cantons d'Obwald et de Fribourg qui ont pris le problème à bras le corps et le traitent par le biais d'une révision de leur loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

Au vu de qui précède, la minorité de la commission, composée de Mmes Susanne Junglaus Delarze, Valérie Schwaar, de M. Roger Saugy et de la soussignée, vous demande de transmettre la motion, transformée en postulat, au Conseil d'Etat pour rapport.

Gland, le 27 octobre 2008.

La rapportrice :
(Signé) *Florence Golaz*