

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

Développement

De nouveaux habitants à l'horizon 2020

Le nouveau Plan directeur cantonal (PDCn) se fonde sur les perspectives démographiques réalisées par le SCRIS en 2003 en matière de croissance de la population. Selon ces prévisions, il devrait y avoir environ 100'000 habitants de plus dans le canton d'ici à 2020.

Pour pouvoir accueillir ces nouveaux habitants sur le territoire vaudois, le PDCn prévoit de densifier l'espace urbain actuel plutôt que de décentraliser l'habitat. L'objectif du PDCn est donc une utilisation plus rationnelle du territoire.

Terrain disponible et thésaurisation

D'après la documentation du PDCn, les réserves théoriques de terrain constructible sont suffisantes pour répondre au double, voire au triple, des besoins futurs en matière de logement. Or une récente étude de la BCV [1] met en évidence un risque de pénurie grave dans certaines régions malgré des zones légalisées en suffisance.

En effet, le canton de Vaud connaît un phénomène important de thésaurisation du sol ; en d'autres termes, une proportion beaucoup plus importante que calculée des parcelles constructibles n'est ni bâtie, ni mise en vente. Selon cette même étude, la thésaurisation du sol vaudois est sensiblement plus élevée que les hypothèses retenues à ce jour, soit un taux effectif de thésaurisation des terrains à bâtir vaudois encore vierges avoisinant les 80%, loin du taux de 20% fixé comme objectif par le canton.

Cette situation conduit à des effets négatifs sur plusieurs plans :

- Sur le taux de pénurie de logements, sur le prix des loyers et de l'immobilier en général, sur la santé du secteur de la construction enfin. Si ce phénomène est aigu dans des districts tel que Nyon ou Morges, il est aussi présent dans d'autres régions, telle que la Broye ou le Gros-de-Vaud. Cette raréfaction des terrains disponibles touche tout particulièrement l'habitat, qu'il soit individuel ou collectif.
- Elle a aussi pour effet d'accentuer la pression sur les terrains environnants et sur le territoire agricole notamment et contribue ainsi à l'extension des surfaces urbanisées en contradiction avec les objectifs affirmés du PDCn.

Enfin, la pénurie accroît encore le phénomène de thésaurisation, les perspectives de rendement du placement augmentant avec la valeur de la parcelle.

Des mesures doivent être prises pour infléchir ce taux de thésaurisation et inciter à l'utilisation des droits à bâtir des parcelles constructibles afin de disposer d'une offre suffisante en terrains, non seulement pour pouvoir répondre à la demande, mais également pour éviter une hausse trop importante des prix et garantir un développement du territoire selon les objectifs du PDCn (en priorité dans les centres cantonaux et leur agglomération, les centres régionaux et locaux) [2].

Au niveau fédéral, une obligation de construire est déjà prévue, par l'art. 9 de la loi fédérale du 4.10.1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP ; RS 843), pour les parcelles qui ont fait l'objet d'un regroupement/remaniement en vue de la construction de logements.

C'est pourquoi je demande au Conseil d'Etat, par voie de motion et conformément à l'article 120 de la loi sur le Grand Conseil, une modification de la de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 dans le but d'y instaurer :

- 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. Cette obligation doit être imposée aux propriétaires de terrains 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, hormis de justes motifs qu'il conviendrait de préciser, l'autorité compétente (communale ou cantonale) peut alors exercer un droit d'emption, étant entendu que, dans ce cas, elle doit elle-même vouer le terrain ainsi acquis à la construction, selon le principe similaire prévu par la LCAP précitée.
- Pour les terrains constructibles en dehors des zones des centres cantonaux et leur agglomération, des centres régionaux et locaux, la loi doit prévoir le déclassement des zones à bâtir surdimensionnées dont les terrains ne seraient ni équipés ni construits dans un délai raisonnable (entre 5 et 10 ans), à compter de la date du classement du terrain en zone à bâtir.

[1] Vers une pénurie structurelle de logements ? Le marché immobilier vaudois de l'habitation (Les cahiers de l'économie vaudoise. BCV, octobre 2007).

[2] PDCn - volet opérationnel p.9 & ss.

Lausanne, le 14 mai 2008.

(Signé) *Valérie Schwaar et 40 cosignataires*