

## RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant :

### **Postulat Olivier Feller et consorts - le Plan directeur cantonal s'appuie sur de fausses données en matière de politique du logement**

La minorité de la commission est composée des députés Olivier Feller, Gabriel Poncet et Gil Reichen. Elle invite le Grand Conseil à renvoyer le postulat cité en titre au Conseil d'Etat.

#### **1. Rappel du contenu du postulat**

En octobre 2007, la BCV a publié une étude intitulée "Vers une pénurie structurelle de logements ?". Cette étude débouche sur trois conclusions principales :

- Il n'existe pas d'inventaire régulièrement mis à jour des terrains à bâtir disponibles dans chacune des communes vaudoises. Une vision claire et complète des CUS des parcelles constructibles fait également défaut.
- Le taux de thésaurisation des parcelles constructibles (terrains qui ne sont pas mis en vente ni exploités par leurs propriétaires et qui sont donc indisponibles) serait d'environ 80%, soit beaucoup plus élevé que le taux de 20% retenu dans le Plan directeur cantonal (PDCn).
- La réserve de terrains à bâtir effectivement disponibles n'est pas suffisante dans la moitié des districts vaudois à l'horizon de l'année 2010.

Les postulants demandent au Conseil d'Etat de prendre position sur ces conclusions.

#### **2. Des enjeux fondamentaux pour l'avenir du canton**

Les conclusions de l'étude de la BCV ont une incidence sur l'essor économique du canton et l'emploi, le développement durable et le logement. Ce sont des questions essentielles pour l'avenir du canton.

Le terrain est la "matière première" du logement. S'il n'y a pas suffisamment de terrains constructibles disponibles dans le canton de Vaud, la pénurie de logements risque de s'accroître. Cette pénurie est malsaine sur le plan social : elle crispe le marché et péjore la qualité de la relation entre le propriétaire et le locataire.

Par ailleurs, le manque de terrains disponibles pourrait handicaper le secteur de la construction. Celui-ci représente 8% des emplois dans le canton de Vaud. Sur le plan économique, le dommage serait considérable.

En outre, selon les projections statistiques, le canton de Vaud devrait compter en 2020 près de 100'000 habitants de plus qu'aujourd'hui. L'offre de terrains risque de ne pas être suffisante pour satisfaire la demande, notamment à proximité des régions répondant aux critères de centralité les plus élevés. Cela irait à l'encontre des principes du développement durable.

Au vu des enjeux en cause, la minorité de la commission considère que le Grand Conseil doit débattre des questions soulevées par l'étude de la BCV et, le cas échéant, tenter d'anticiper les problèmes. Le

postulat présenté lui en donne l'occasion. La volonté d'esquiver le débat, qui semble animer une partie de la majorité de la commission, est risquée. Elle relève d'une vision à court terme.

### **3. La nécessité de clarifier les faits**

La minorité de la commission considère qu'il faut clarifier les faits, les données objectives des problèmes identifiés par l'étude de la BCV. Il importe aussi de connaître l'appréciation du Conseil d'Etat. C'est le but du postulat déposé.

Dans un second temps, si les problèmes identifiés par l'étude de la BCV s'avèrent fondés, le Grand Conseil et le Conseil d'Etat pourront, s'ils le souhaitent, envisager des mesures correctrices. Cette éventuelle seconde phase, de nature politique, n'est pas concernée par le postulat présenté.

### **4. La thésaurisation du sol**

Le postulat de base retenu dans le PDCn, c'est que les surfaces à bâtir actuelles suffisent pour répondre au double, voire au triple des besoins prévisibles en logements au cours des quinze prochaines années[1].

L'étude de la BCV a révélé que ce postulat reposait sur un taux de thésaurisation du sol de 20%. Or, selon les conclusions de l'étude, ce taux de thésaurisation serait en réalité proche de 80%. Ainsi, le postulat de base retenu dans le PDCn n'est pertinent que si l'on fait abstraction du phénomène de la thésaurisation du sol... Cela relativise l'affirmation selon laquelle les surfaces actuelles suffisent pour répondre au double, voire au triple des besoins.

Alors que la thésaurisation du sol a un impact déterminant sur la quantité de terrains à bâtir disponibles, cette question n'est pas expressément traitée dans le PDCn.

En séance de commission, les représentants du Service du développement territorial (SDT) ont relevé que le taux de thésaurisation de 20% devait être compris comme un objectif, tout en précisant que cet objectif ne s'appliquait qu'aux nouvelles zones à bâtir (voir les notes de séance, page 3). Or, si le taux de thésaurisation de 20% doit être compris comme un objectif applicable aux nouvelles zones à bâtir, à l'exclusion des terrains constructibles actuels, on ne comprend plus le raisonnement qui permet d'affirmer que les terrains à bâtir actuels suffisent pour répondre au double, voire au triple des besoins...

La minorité de la commission constate que la situation est floue. La clarification des faits demandée par les postulants est nécessaire.

### **5. Réponses à quelques critiques faites en commission**

#### ***– Le titre du postulat est accusateur***

L'étude de la BCV relève qu'un certain nombre de données utilisées lors de l'élaboration du PDCn sont lacunaires et approximatives. Les postulants en déduisent que ces données sont fausses. La minorité de la commission estime qu'il n'est pas irrespectueux de l'écrire. Tout en admettant que la forme interrogative aurait été plus opportune, elle invite le Grand Conseil à ne pas se focaliser sur l'intitulé du postulat.

#### ***– Le PDCn oblige le Conseil d'Etat à présenter périodiquement un rapport évaluant le niveau d'accomplissement des objectifs du PDCn. Le postulat est donc inutile***

Les questions soulevées par l'étude de la BCV présentent un intérêt qui va au-delà des orientations du PDCn. Elles doivent être empoignées maintenant. Or, le premier rapport d'évaluation du PDCn ne sera établi que dans quelques années.

#### ***– Les représentants du SDT ont fourni toutes les réponses en commission***

Les éclairages des représentants du SDT n'ont pas permis de clarifier les questions soulevées par le phénomène de la thésaurisation (voir ci-dessus).

Par ailleurs, en se référant aux notes de la séance de commission, on constate que les représentants du SDT ont rappelé la nécessité de "renforcer la vitalité des centres" et d'"apporter une amélioration

qualitative des surfaces constructibles". Ils ont également relevé qu'il manquait au SDT les ressources humaines nécessaires pour accomplir toutes les tâches lui incombant.

Sans nier l'intérêt que présentent ces informations, la minorité de la commission considère qu'elles ne répondent pas aux préoccupations des postulants.

---

[1] Plan directeur cantonal, volet stratégique, page 37

---

St-Christophe, le 23 juin 2008.

Le rapporteur :  
(Signé) *Gabriel Poncet*