

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Jean Tschopp – Et si on arrêtaït les frais face aux voyous qui défigurent nos communes ?

Rappel de l'interpellation

Nos Communes se développent en rivalisant d'imagination pour animer et développer leurs zones centres et espaces de rencontres. Plusieurs d'entre elles font face malheureusement à des entreprises générales prêtes à laisser des chantiers ou pseudo-chantiers à l'arrêt pendant des années. Aigle, à Mont-sur-Rolle, ou encore à Lausanne, des entreprises générales administrées par les mêmes personnes que les sociétés propriétaires ont renoncé à payer les artisans et entrepreneurs dans toute la chaîne de sous-traitance. Au bout de quelque temps, les entrepreneurs et sous-traitants ne sont plus en situation de payer leurs employés qui émargent au chômage, sans parler des entrepreneurs parfois contraints de se mettre en faillite. Après deux ans, le permis de construire délivré par les Municipalités est périmé dans la mesure où la construction n'a pas commencé (art. 118 LATC). De longues discussions et contestations épuisantes sur l'état d'avancement des travaux effectués ou maintes fois promis peuvent s'engager. La Municipalité peut ensuite prolonger les délais d'une année supplémentaire. Une fois le permis de construire retiré (souvent après de longues procédures), rien ne garantit la revente du bien ou la réalisation d'un nouveau projet. Si les travaux n'ont pas débuté, en cas de retrait du permis de construire, la Municipalité peut exiger la remise en état du sol ou la démolition de l'ouvrage. Enfin, des amendes jusqu'à un montant maximum de CHF 200 000- peuvent être réclamées (art. 130 LATC). Ce phénomène précarise la situation des travailleurs et travailleuses concernées. Il coûte à la collectivité et renforce la pénurie de logements ou de surfaces dans les zones centres. Des verrues émergent freinant tout développement d'un quartier ou d'une zone centre et causant de lourds préjudices aux habitants ou commerçants des zones concernées. Enfin, même si le permis de construire est retiré, rien ne garantit qu'un nouveau projet voit le jour. La société propriétaire reste libre de conserver son bien pour que la situation s'enlise. Cette situation met aussi en évidence le manque d'informations à disposition des Municipalités au sujet des administrateurs mis en cause pour éviter l'arrêt net ou l'enlèvement de chantiers ou pseudo chantiers.

1

Conscient.e.s du lourd préjudice que fait peser ce type d'abus sur les acteurs impliqués et sur les habitant.e.s et déterminé.e.s à les prévenir dans toute la mesure du possible, les député.e.s soussigné.e.s adressent les questions suivantes au Conseil d'Etat

- 1. Comment se fait-il que le même administrateur ayant fait faillite et contrôlant plusieurs sociétés et entreprises générales continue à se voir délivrer de nouveaux permis de construire sans mise en garde aux Municipalités concernées, ni sanction ?*
- 2. Pourquoi ne pas permettre à la Municipalité d'avoir accès au plan de financement ou de solliciter des sûretés du propriétaire en contrepartie de la délivrance du permis de construire ?*

Réponse du Conseil d'Etat

Préambule

L'objet du permis de construire est principalement de s'assurer que le projet de construction est conforme à la zone et que la parcelle est suffisamment équipée (art. 22 LAT, 103 LATC). La procédure de permis de construire agrège aussi toutes les autres autorisations cantonales nécessaires en lien avec le projet qui se fondent sur d'autres lois que la LATC (autorisations relatives aux dangers naturels, à l'énergie, etc.) ; il s'agit toutefois d'autorisations le plus souvent techniques.

Le permis de construire n'apparaît ainsi pas comme la procédure idoine pour contrôler la solvabilité d'une entreprise générale ou le respect par elle de ses obligations d'employeur.

En cas d'abandon du chantier, outre le dépôt d'une plainte pénale, la Municipalité peut retirer le permis de construire et exiger la remise en état du fonds (art. 118 al. 3 LATC). Elle peut par ailleurs exiger la réfection extérieure et l'entretien des abords d'un bâtiment excessivement laid et exiger la démolition des constructions et des ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect des lieux (art. 87 LATC) ainsi que celle des ouvrages qui menacent ruine. Si le propriétaire ne s'exécute pas, la Municipalité peut procéder à une exécution forcée.

Enfin, l'exigence de garantie juridique de la disponibilité des terrains empêche à un propriétaire de thésauriser ses droits à bâtir. Les nouvelles planifications de détail font désormais souvent l'objet d'une convention passée entre la commune et le propriétaire, qui s'engage à réaliser un projet dans l'horizon de planification sous peine d'astreintes financières (art. 52 LATC).

Ainsi, la Municipalité dispose de différents outils, conventionnels, administratifs et pénal pour faire respecter un permis de construire, éviter un abandon de chantier, et s'assurer que le propriétaire développe correctement son terrains.

Réponses aux questions

1. *Comment se fait-il que le même administrateur ayant fait faillite et contrôlant plusieurs sociétés et entreprises générales continue à se voir délivrer de nouveaux permis de construire sans mise en garde aux Municipalités concernées, ni sanction ?*

Cela tient au fait que le permis de construire est une autorisation de police, visant à sanctionner le respect du droit de la construction. Ainsi, le propriétaire a un droit à obtenir un permis de construire dès lors que son projet répond aux exigences de la loi, du plan d'affectation et du règlement. On relève aussi que le permis de construire est délivré au propriétaire (dans la plupart des cas, parfois à un constructeur qui n'est pas propriétaire : superficiaire ou locataire) et non pas à l'entreprise générale qui sera mandatée.

Dans ce contexte, il semble difficile d'imposer à la Municipalité, une obligation de contrôler si l'éventuelle activité d'administrateur d'un propriétaire (ou d'un constructeur) laisse envisager un risque de faillite et d'abandon du chantier. Une telle obligation risquerait d'alourdir considérablement la procédure de permis de construire et ferait planer un risque d'arbitraire. Il appartient bien plus aux autorités pénales qui disposent de moyens plus conséquents pour mener de telles enquêtes et de sanctionner les cas de faillites frauduleuses, notamment en prononçant une interdiction d'exercer une activité professionnelle au sens de l'art. 67 CP.

Cette question, ainsi que celle de la publicité des mesures d'interdiction d'exercer une activité, ressortent ainsi plus du droit pénal fédéral que du droit cantonal de la construction.

2. *Pourquoi ne pas permettre à la Municipalité d'avoir accès au plan de financement ou de solliciter des sûretés du propriétaire en contrepartie de la délivrance du permis de construire.*

Ni la loi, ni le règlement ne prévoient que les Municipalités puissent avoir accès aux plans financiers des constructeurs dans le cadre de la demande de permis.

Il serait inopportun de conditionner l'octroi du permis à l'existence d'un plan de financement, ou à la qualité de celui-ci, notamment parce que le permis de construire est cessible. Ce n'est ainsi pas forcément le propriétaire au moment de la demande qui va construire. Le financement exact du projet n'est pas forcément connu au moment de la demande de permis. De même, il paraît difficile d'exiger des sûretés au moment du permis de construire dès lors que le financement d'un projet peut dépendre de l'obtention d'un permis.

Comme mentionné plus haut, l'art. 52 LATC permet à la commune de passer une convention avec le propriétaire pour s'assurer qu'il développe son fonds, sous peine – par exemple – d'astreintes financières. Lorsque la parcelle est non-bâtie, la commune peut également prévoir une obligation de bâtir dans son règlement, sanctionnée par une taxe incitative progressive.

Enfin, dès lors qu'une obligation de remise en état est ordonnée, les créances de l'autorité sont d'ores et déjà garanties par une hypothèque légale (art. 132 LATC).

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 22 janvier 2020.

La présidente :

N. Gorrite

Le chancelier :

V. Grandjean