



GRAND CONSEIL

Interpellation - 24_INT_16 - Josephine Byrne Garelli et consorts - Perte de droits à bâtir: pour que l'autorité qui déclassé un terrain, indemnise les propriétaires lésés

Texte déposé :

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire LATc, le 1^{er} octobre 2020, de nombreuses initiatives populaires communales ont abouti au blocage de projets de construction de logements. Dans d'autres communes, ce sont des référendums qui ont bloqué des constructions.

En 2023, on peut citer quatre projets à Blonay-St-Légier, St-Sulpice, Montreux et Crissier pour un total de 1'055 logements, qui vont manquer sur le marché vaudois dans les années à venir. Toujours en 2023, sur 300 Communes vaudoises, 203 étaient en situation de pénurie (moins de 1.5% de taux de vacance). La perte pour l'économie de la construction est ainsi estimée à plus de 350 millions de francs.

S'agissant du projet montreusien, l'initiative populaire communale « Sauver les Grands-Prés » a été acceptée par 71% de la population, bloquant ainsi la construction de 232 logements dont des LUP.

Dans les faits, ces initiatives témoignent d'un conflit d'objectifs : la LAT fédérale exige une densification autour des gares et des transports publics ; les autorités Cantonales et communales appliquent ces règles dans le développement des projets de quartier, mais la population n'en veut pas.

En acceptant l'initiative « Sauver les Grands-Prés », le corps électoral s'est prononcé contre tout projet de construction futur et pour la création d'une aire de loisirs sur ce terrain communal. Ce vote met ainsi un terme à plusieurs années de travail et d'investissements dans un projet de construction éco-responsable qui prévoyait de nombreux logements et services. Ainsi que le prévoit le texte de l'initiative, la parcelle devra en outre être «immédiatement et durablement colloquée en zone verdure (non-constructible) destinée à la promotion de la biodiversité et à une aire de loisirs pour le public ».

La Municipalité, qui était partie prenante dans le projet, a dû informer les investisseurs des conséquences de ce vote. Le terrain devait en effet être mis à disposition par la Commune sous forme de droit de superficie pour une durée de 99 ans. Depuis le lancement du projet, il y a une dizaine d'années, d'importantes sommes ont été engagées, par la Commune et par les investisseurs. La Commune a par ailleurs déjà touché un premier montant, de l'ordre de 1 million de francs, qu'elle sera tenue de restituer.

Mais, QUID du dédommagement des investisseurs et de la Commune pour les montants investis ?

Les initiants arguent qu'en cas de déclassification du terrain c'est le Canton qui paie l'indemnisation aux propriétaires et en aucun cas la Commune (fonds de compensation LATc).

Or les montants en jeu dépassent largement le montant à disposition dans le fonds de compensation cantonal pour une telle indemnisation. On peut aussi s'interroger sur la pertinence que ce soit le Canton qui indemnise un propriétaire qui perd ses droits de construire dans le cadre d'une procédure communale. Une compensation par le Canton fait porter la facture de l'indemnisation sur l'ensemble de la population vaudoise, ce qui libère la Commune du risque financier dans le cadre de la loi telle que rédigée actuellement.

Dans l'hypothèse où les conditions de l'expropriation matérielle sont remplies, c'est l'article 73, alinéa 1, de la LATc qui s'appliquerait :

« L'indemnité est versée par l'Etat au propriétaire du bien-fonds au moment où la décision arrêtant son montant entre en force ». En d'autres termes, aujourd'hui, c'est l'Etat qui doit prendre en charge la totalité de l'indemnisation.

Or, par analogie avec le principe de l'équivalence fiscale prévu dans la Constitution fédérale à l'art. 43 a, alinéas 2 et 3 « Qui commande, paie, et qui paie, commande », il serait plus logique que « l'autorité qui déclassé un terrain (expropriation) indemnise les acteurs lésés » ?

C'est pourquoi, j'ai l'honneur de poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- Est-il approprié que ce soit l'Etat de Vaud qui prenne en charge l'indemnisation des propriétaires qui perdent des droits à bâtir à la suite d'une initiative populaire communale ?
- Est-il possible de quantifier le risque financier de ces indemnisations pour l'Etat ?
- Quelle est l'appréciation du Conseil d'Etat concernant l'impact du manque de ces logements sur la pénurie actuelle ?
- Quel est le risque (potentiel) de ces initiatives populaires communales pour l'attractivité du Canton de Vaud pour les investisseurs immobiliers ?

■ Quel est l'impact (potentiel) de ces initiatives populaires communales pour l'emploi ?

Je remercie le Conseil d'État de ses réponses.

Conclusion : Souhaite développer

Cosignatures :

1. Bernard Nicod (PLR)
2. Denis Dumartheray (UDC)
3. Elodie Golaz Grilli (PLR)
4. Florence Bettschart-Narbel (PLR)
5. Georges Zünd (PLR)
6. Gérard Mojon (PLR)
7. Grégory Bovay (PLR)
8. Grégory Devaud (PLR)
9. Guy Gaudard (PLR)
10. Jacques-André Haury (V'L)
11. Jean-Daniel Carrard (PLR)
12. Jean-François Cachin (PLR)
13. Jean-Luc Bezençon (PLR)
14. John Desmeules (PLR)
15. Laurence Bassin (PLR)
16. Laurence Creteigny (PLR)
17. Marc Morandi (PLR)
18. Marc-Olivier Buffat (PLR)
19. Michael Wyssa (PLR)
20. Monique Hofstetter (PLR)
21. Nicolas Bolay (UDC)
22. Nicolas Suter (PLR)
23. Nicole Rapin (PLR)
24. Philippe Germain (PLR)
25. Pierre Kaelin (PLR)
26. Pierre-André Romanens (PLR)
27. Pierre-François Mottier (PLR)
28. Sergei Aschwanden (PLR)