

Motion Jérôme Christen et consorts en faveur de l'introduction d'un droit de préemption permettant de faciliter la politique foncière des collectivités publiques

Texte déposé

Appartements rares, loyers qui grimpent, le logement est devenu le cauchemar des habitants de l'arc lémanique, notamment de la Riviera, en raison de son essor économique, de la raréfaction du terrain et de l'achat de logements à des fins spéculatives. Il faut ajouter à cela la tendance des promoteurs à privilégier le haut de gamme et le comportement irrationnel de multinationales qui acceptent des loyers à des prix exorbitants pour loger leurs collaborateurs. Effets secondaires : cette pénurie augmente le nombre de pendulaires, engorge les moyens de transports individuels et collectifs. Au bout du compte, la facture à charge de la société est salée.

Le logement est un bien de première nécessité : il est vital pour mener une existence normale et essentiel à l'équilibre de notre société. Il est d'ailleurs reconnu comme tel dans notre Constitution cantonale, car il s'inscrit dans un cadre familial, social et d'environnement personnel.

Pour d'autres, c'est un objet financier, un investissement, une source de profit. Les aspirations entre locataires et propriétaires sont donc souvent diamétralement opposées, raison pour laquelle les collectivités publiques doivent protéger les usagers des possédants.

Les milieux de l'immobilier disent que le marché peut régler ce problème tout seul. Cela n'est pas possible, car le marché est d'abord intéressé à la plus haute rentabilité, donc à construire des appartements pour les revenus élevés et avant tout destinés à la vente.

Depuis 50 ans la pénurie est constante à part quelques soubresauts et selon les prévisions, elle n'est pas près d'être résorbée en raison d'une migration continue et d'une croissance économique poursuivie de manière totalement aveugle. Selon une projection de l'Office fédéral de la statistique, les cantons de Vaud et Fribourg vont connaître d'ici 2035, une augmentation de la population de plus de 20%. La pression sera donc toujours très forte.

Sur le plan cantonal, le Conseil d'Etat a proposé d'introduire un droit d'emption avant de reculer. De son côté, l'ASLOCA a lancé et fait aboutir une initiative qui va plus loin en introduisant un droit d'expropriation et contraint les collectivités publiques - cantons et communes - à construire des logements. Le peuple jugera bientôt s'il est nécessaire d'en arriver à une mesure aussi interventionniste.

Le Conseil d'Etat vient par ailleurs de rendre deux réponses à des postulats en rapport avec la politique du logement. Il fait état de mesures concrètes dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions : limite à la thésaurisation, possibilité d'introduire des quotas de logement à des prix accessibles ou des bonus d'utilisation du sol pour de tels logements.

En matière de politique du logement, la situation est suffisamment grave pour que l'on envisage une série de mesures. Pour contrecarrer la spéculation, les communes devraient pouvoir participer activement au marché immobilier. Elles devraient avoir la possibilité, au nom de l'intérêt public, de faire usage d'un droit de préemption dès lors

qu'elles disposent d'un plan d'aménagement. Il s'agit d'un droit de se substituer à l'acquéreur d'un bien-fonds aux mêmes conditions – une mesure que demande d'introduire la présente motion.

Le but de cette motion est de doter les collectivités publiques d'un outil supplémentaire de politique foncière qui ne porte pas atteinte au principe de la propriété privée. Il permet de mettre en valeur des zones d'intérêt public et de pouvoir réaliser des logements en évitant que les bien-fonds concernés atteignent des prix prohibitifs en raison de l'intérêt manifesté par une collectivité publique.

Conclusion

La présente motion demande que le Conseil d'Etat prépare le cadre légal permettant à l'Etat de Vaud et aux communes du canton de Vaud de bénéficier d'un droit de préemption ordinaire de droit public sur tout bien-fonds qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers.

Souhaite le renvoi à une commission.

Vevey, le 8 janvier 2012.

(Signé) *Jérôme Christen et 21 cosignataires*

M. Jérôme Christen : — Vous savez tous quelle est la situation du logement avec des appartements rares et des prix qui grimpent. Vous connaissez tous, dans vos familles ou vos proches, des personnes qui ont été confrontées à des difficultés pour trouver un logement à un prix abordable. Le logement doit être considéré comme un bien de première nécessité avant d'être considéré comme un marché qui permet de réaliser des gains.

Les effets secondaires ne sont pas réjouissants non plus puisque cette pénurie augmente le nombre de pendulaires, engorge les moyens de transport individuels et collectifs. Au bout du compte, il faut bien convenir que la facture à charge de la société est salée. Le logement est pourtant vital pour mener une existence normale, essentielle à l'équilibre de notre société. Pour certains, c'est un investissement, une source de profits. C'est important aussi, bien sûr, car, pour que des logements se construisent, il faut que les investisseurs s'y intéressent. Il faut toutefois se rendre à l'évidence : les aspirations des locataires et celles des propriétaires sont souvent opposées, raison pour laquelle les collectivités publiques ont un rôle à jouer et doivent protéger les usagers des possédants. Voilà bientôt cinquante ans que nous vivons dans une pénurie. A part quelques petits soubresauts, la situation n'est pas près de s'améliorer selon les projections démographiques et il faut convenir que ce problème ne peut pas se régler tout seul et qu'il nécessite l'intervention des pouvoirs publics. Le Conseil d'Etat a renoncé à introduire un droit d'emption face à la levée de boucliers des milieux immobiliers. De son côté, l'Asloca a lancé et fait aboutir une initiative qui va plus loin puisqu'elle introduit un droit d'expropriation et contraint les collectivités publiques, cantons et communes, à construire des logements. Faut-il aller si loin ? Le peuple jugera.

Dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire, le Conseil d'Etat propose d'autres mesures : limite à la thésaurisation, possibilité d'introduire des quotas de logements à prix accessibles ou des bonus d'utilisation du sol pour de tels logements. C'est bien, mais certainement pas suffisant tant le mal est profond. Pour contrecarrer la spéculation, les communes devraient pouvoir participer activement au marché immobilier. Je vous propose aujourd'hui un outil éprouvé, largement introduit chez nos voisins français, y compris dans les mairies en mains de l'UMP — il me paraît important de le préciser. Les cantons et les communes devraient avoir la possibilité, au

nom de l'intérêt public, de faire usage d'un droit de préemption ordinaire de droit public sur tout bien-fonds faisant l'objet de vente à un tiers dès lors que ces collectivités disposent d'un plan d'aménagement. Il s'agit d'un droit de se substituer à l'acquéreur d'un bien-fonds aux mêmes conditions. Cette disposition permettrait aux collectivités publiques de devenir acquéreurs sans surenchère des terrains mis en vente pour y construire des logements à loyers abordables. C'est un outil supplémentaire de politique foncière qui ne porte pas atteinte au principe de la propriété privée car, avec le droit de préemption ordinaire, le prix est égal. Je précise bien qu'il ne s'agit pas d'un droit de préemption qualifié qui permet, lui, d'acquérir un bien à un prix inférieur.

Dans son développement écrit, cosigné par au moins 20 députés, l'auteur demande le renvoi direct à l'examen d'une commission pour examen préalable.

La motion est renvoyée à l'examen d'une commission.