

# LE TEMPS

---

1at Vendredi 1 février 2013

## Aménagement du territoire: face-à-face sur les points qui fâchent

Par Yelmarc Roulet

**Le Vaudois Roger Nordmann, pour le oui, et le Genevois Christophe Aumeunier, pour le non, répondent aux questions qui montent dans la campagne**

Un moratoire de fait, des loyers plus chers, une usine bureaucratique, une surcharge des tribunaux? Ce sont les questions qui montent sur l'aménagement du territoire avant la votation fédérale du 3 mars. Pour y répondre, «Le Temps» a sollicité le conseiller national Roger Nordmann (PS/VD), qui dit oui, et Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre immobilière genevoise et député PLR, qui est pour le non.

**Le Temps: Certains brandissent la menace d'une augmentation des loyers. Est-ce justifié?**

**Christophe Aumeunier:** Oui. Le texte qui nous est soumis veut réduire les zones à bâtir. C'est bien connu, ce qui est rare est cher. Dès lors que les terrains seront plus rares, la rareté des logements neufs engendrera une aggravation de la pénurie. Le défaut d'offres se répercutera sur l'ensemble du marché. Une augmentation généralisée des loyers et des prix de vente des appartements et des villas est une conséquence malheureusement attendue en cas d'acceptation de cette loi.

**Roger Nordmann:** Non. Là où les zones à bâtir sont trop grandes, leur redimensionnement ne conduira pas à une hausse des prix, faute de demande. Là où le terrain constructible est rare, on ne réduira pas sa taille. On pourra même étendre les zones à bâtir. De surcroît, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée favorise la densification, autrement dit l'implantation de plus de logements sur la même surface. Cela augmentera l'offre de location et aura, toutes choses égales par ailleurs, un effet modérant sur les loyers. C'est une des raisons pour lesquelles l'Asloca soutient la réforme.

**- En attendant que les plans directeurs cantonaux soient révisés, on risque d'avoir un moratoire de fait sur la création de nouvelles zones à bâtir. Cela ne va pas favoriser la création de logements...**

**Roger Nordmann:** Plus exactement, tant que les cantons n'ont pas adapté leur plan directeur, le total cantonal des zones à bâtir sera gelé, pour éviter une avalanche de mises en zone de dernière minute. Mais durant cette transition, il sera toujours possible de créer des zones si on en dézone ailleurs. De plus, comme il y a déjà aujourd'hui des réserves importantes de terrains à bâtir, il y a assez de terrains pour les constructions à réaliser durant les deux ou trois ans que durera la révision du plan directeur cantonal.

**Christophe Aumeunier:** Non, cela va marquer un coup d'arrêt, sans compter l'assimilation des nouvelles règles très restrictives mais paradoxalement floues. Ces nouvelles conditions applicables au passage d'une zone non constructible à une zone à bâtir sont très proches du moratoire total voulu par l'initiative du paysage, sans aucune considération du fait que le canton dispose de réserves à bâtir ou non.

**- L'obligation faite aux cantons de déclasser les zones à bâtir surdimensionnées ne va-t-elle pas entraîner la création d'une considérable bureaucratie?**

**Christophe Aumeunier:** Franchement, oui. En réalité, les cantons sont opposés à ces mesures centralisatrices qui seraient imposées par Berne, sans prise de considération des particularités cantonales. Dès lors, ces démarches seront contestées dès leur origine et la machine administrative qui en résultera ne pourra être que disproportionnée.

**Roger Nordmann:** Non. Les règles de juste indemnisation selon la loi et la jurisprudence demeurent inchangées. Aujourd'hui, la principale difficulté est le manque de moyens pour indemniser. Le produit de la taxe sur la plus-value est affecté et servira à compenser la perte économique des propriétaires de terrain dézonés. Ce sera plus facile.

**– La taxe sur la plus-value ne suffisant pas à indemniser les propriétaires dont les terrains auront été déclassés, les finances publiques passeront à la caisse. Vrai ou faux?**

**Christophe Aumeunier:** Vrai. L'expérience du canton de Neuchâtel le prouve. En outre, le produit de la taxe devrait aussi financer l'administration à mettre en place. Le contribuable passera à la caisse!

**Roger Nordmann:** Dans un canton comme Vaud, la taxation des nouvelles mises en zone permettra facilement de financer les dézonages, car les nouveaux terrains, mieux situés, valent beaucoup plus. En Valais, il n'y a plus grand-chose à mettre en zone. Faute de moyens, le dézonage restera forcément lent. La LAT n'impose pas de délai aux communes. Si l'on veut accélérer les choses, un geste de solidarité de la Confédération pourrait être examiné, comme l'a suggéré Avenir Suisse. Mais il n'est pas prévu par la LAT révisée à ce stade.

**– A défaut de critères clairs, les opérations de dézonage risquent d'engorger les tribunaux. Vrai ou faux?**

**Roger Nordmann:** Les critères seront fixés dans le plan directeur à adopter par le canton. Par exemple, il faudra tenir compte de la demande et de la qualité de la liaison aux transports publics. Une coordination intercommunale obligatoire est enfin introduite. Le fait de disposer de moyens pour indemniser permettra de se mettre d'accord.

**Christophe Aumeunier:** Cela restera de toute manière vrai. Les mesures d'expropriation – c'est bien ce dont il s'agit – sont étrangères à nos coutumes et mentalités. Elles sont très difficilement acceptées lorsqu'il s'agit de réaliser une infrastructure publique. Imaginez alors ce que ce sera lorsque l'on indiquera que c'est pour ne rien faire...

**– Le Valais mis à part, les cantons soutiennent la révision. Ils font valoir qu'ils font déjà ce qu'il faut faire. N'est-ce pas la preuve que la nouvelle LAT est inutile?**

**Christophe Aumeunier:** Les cantons ont peur de l'initiative du paysage, ils pensent pouvoir interpréter les règles floues de la loi pour ne pas dézoner. Je suis partisan d'un discours plus clair. Les deux textes favorisent la pénurie de logements et portent une grave atteinte au développement économique.

**Roger Nordmann:** Quand on voit l'étalement urbain et le gaspillage de sol et de paysages de ces dernières décennies, il n'y a pas de quoi baigner dans l'autosatisfaction. Heureusement, certains dysfonctionnements ont déjà été corrigés, notamment sous l'impulsion de feu le conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud dans le canton de Vaud. La LAT révisée n'est pas révolutionnaire, mais donne davantage d'outils de coordination et de financement aux autorités cantonales et communales. En Valais, cet apport est encore plus précieux et des gens comme le conseiller d'Etat Jean-Michel Cina auront à cœur d'en faire bon usage.

