

Révision de la LAT: ils ne savent pas ce qu'ils font!

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire permet à la Confédération d'ordonner le déclassement de zones à bâtir sur l'intégralité du territoire. Des communes dans tous les cantons seront directement touchées. Par ailleurs, la nouvelle taxe sur la plus-value risque manifestement de ne pas suffire à indemniser les propriétaires déclassés; il faut ainsi s'attendre à des impôts supplémentaires. Ce sont les bureaucrates planificateurs de la Berne fédérale et non les organes locaux démocratiquement légitimés qui décideront de l'aménagement du territoire de demain.

À l'origine de la révision ratée de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), on trouve l'initiative pour le paysage qui, en cas d'acceptation, interdirait d'agrandir la surface totale des zones à bâtir pendant vingt ans. Afin d'opposer un contre-projet indirect à cette initiative, le Conseil fédéral et le Parlement ont concocté la révision de la LAT, sur laquelle le peuple devra se prononcer le 3 mars prochain. Or, cette révision va, sur des points essentiels, bien au-delà des exigences de l'initiative.

Pas de «loi valaisanne»

Le principal point noir de ce projet tient en l'introduction d'une obligation de réduire les «zones à bâtir surdimensionnées», par quoi il faut entendre celles qui dépassent les besoins prévisibles à un horizon de quinze ans. Les communes qui auraient dépassé cette limite seraient contraintes de révoquer leurs décisions de classement en zone à bâtir, avec pour conséquence une plongée vertigineuse de la valeur des terrains. En ce qui concerne la portée et les conséquences de cette mesure drastique, les partisans de la révision sont incapables de donner des estimations chiffrées. Ils laissent croire que le déclassement ne concernerait que le Valais et quelques régions de l'ouest de la Suisse. Or il n'en est rien. On peut voir sur le schéma de la statistique des zones à bâtir ARE 2008 (reproduit au verso) que les communes dont les réserves disponibles sont supérieures à la demande escomptée jusqu'en 2030 sont

éparpillées sur l'ensemble du territoire. Ainsi, la révision de la LAT aura des répercussions sur les communes de tous les cantons, lesquelles seront contraintes de «déclasser» des zones à bâtir en zone agricole.

La politique de l'autruche

Le financement des indemnités dues en cas de dézonage constitue un autre problème. Pour couvrir cette charge, il est prévu d'introduire une nouvelle taxe: les biens-fonds dont la valeur augmenterait du fait d'un classement en zone constructible ou d'un changement d'affectation seraient désormais passibles d'une taxe sur la plus-value d'au moins 20% destinée à indemniser les propriétaires lésés.

Toutes les projections arrivent à la même conclusion: les surfaces qui devraient être déclassées seront bien supérieures à celles qui bénéficieront d'une mesure de classement. Par conséquent, seule une fraction des expropriations sera financée par le biais de l'introduction de la nouvelle taxe sur la plus-value. Par ailleurs, toutes les communes ne seront pas affectées de la même manière, de sorte qu'il sera nécessaire d'introduire un lourd et coûteux système péréquatif intercommunal/cantonal; cette problématique n'a pas été portée à la connaissance des électeurs. En définitive, et parce qu'il faudra bien trouver les moyens pour indemniser, l'augmentation des impôts et des taxes est programmée.

Le projet de loi crée plus de problèmes qu'il en résout. Tout comme l'initiative sur les résidences secondaires, celui-ci contient des ambiguïtés que les tribunaux devront clarifier.

Une atteinte grave à la propriété

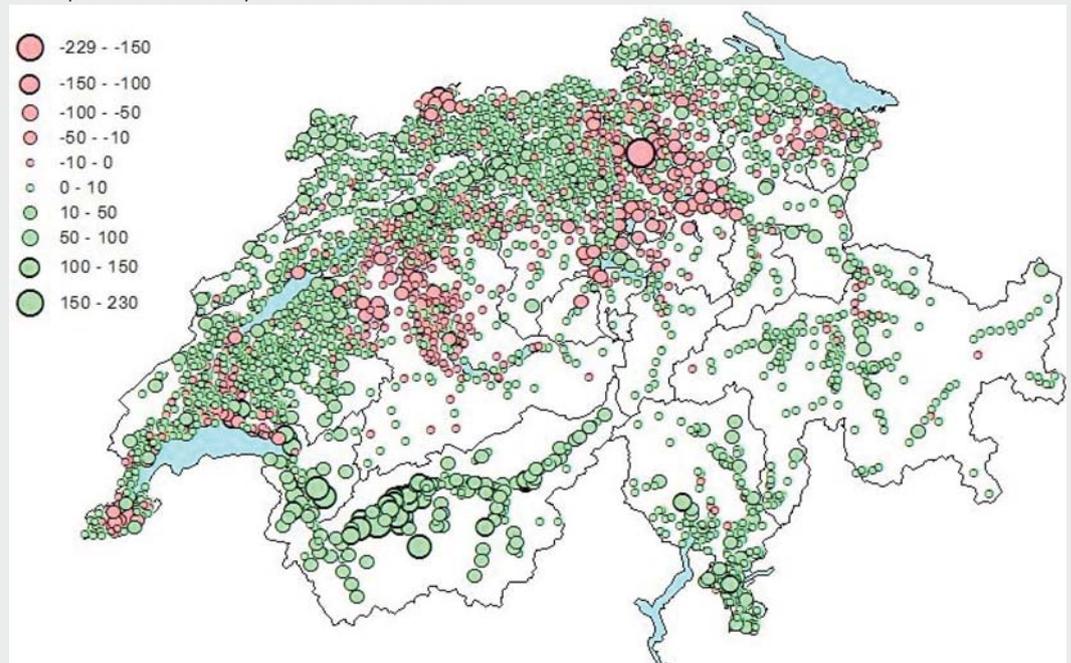
Selon la jurisprudence actuelle, l'indemnisation en cas de rétrogradation d'un terrain à bâtir en zone non constructible n'est due que lorsque le propriétaire subit un «sacrifice particulier» et qu'une construction est «très vraisemblable dans un proche avenir» sur le bien fonds en question. Ces situations étant plutôt rares dans la pratique, il faut s'attendre à ce que nombre de propriétaires ne perçoivent aucune indemnité. On doit y voir une véritable spoliation et, sur ce point, la révision de la LAT constitue une atteinte grave à la propriété privée.

La révolution préconisée par la révision de la LAT est inutile, car les instruments pour contenir le «mitage du territoire» existent déjà dans l'actuelle loi. Le problème ne provient pas d'une lacune de la loi, mais de l'exécution de celle-ci. Aujourd'hui déjà, les communes doivent soumettre leurs plans d'affectation aux cantons qui à leur tour doivent faire approuver leurs plans directeurs par le Conseil fédéral.

Enfin, les dispositions transitoires de la loi instituent un moratoire de fait sur tous les projets de développement des communes, qui ne pourront plus classer de nouveaux terrains en zone à bâtir jusqu'à l'adoption du plan directeur cantonal correspondant aux nouvelles normes. Or, une telle procédure peut prendre plusieurs années alors que le manque de nouveaux logements est évident.

Le projet de loi crée plus de problèmes qu'il en résout. Tout comme l'initiative sur les résidences secondaires, il contient des ambiguïtés que les tribunaux devront clarifier. Souhaite-t-on que des bureaucrates planificateurs de la Berne fédérale décident de l'aménagement du territoire en lieu et place des organes locaux démocratiquement légitimés? Seul un NON le 3 mars prochain peut empêcher cela.

(KM/PM)



Remarques : Différence entre les réserves de zones à bâtir actuelles et la demande en zones à bâtir affectées à la construction de logements pour la période 2005-2030, par commune (ha). Les points de couleur verte correspondent aux communes dont les réserves disponibles sont supérieures à la demande escomptée jusqu'en 2030.

Source: *Statistique des zones à bâtir ARE 2008*, calculs Fahländer Partner, base cartographique OFS Geostat/swisstopo