



Traduit avec [www.DeepL.com/Translator](http://www.DeepL.com/Translator) (version gratuite)

## **Le « Baulandvertrag » :**

### **Au lieu de construire sur des sites vierges : Donner la priorité à la mobilisation des terrains à bâtir désignés !**

---

La situation sur le marché du logement est extrêmement problématique à bien des égards : compte tenu notamment de la croissance continue de la population et des activités économiques, l'offre de logements est insuffisante. C'est la principale raison pour laquelle les prix des terrains n'ont cessé d'augmenter ces dernières années.

En outre, l'offre de logements sociaux ou abordables du secteur public est extrêmement limitée, et une proportion toujours plus grande de ménages, y compris ceux à revenus moyens, ne peut se permettre d'acheter ou de louer un logement sur le marché libre.

Pour remédier à cette situation, l'accord de coalition prévoit un certain nombre d'instruments, dont surtout une plus grande implication des communes via le "pacte logement 2.0" entre l'État et les communes, ainsi qu'une loi visant à introduire les contrats dits de terrain à bâtir.

### **L'idée de base des contrats de terrain à bâtir (Baulandvertrag) : Construire sur des terrains dans des délais précis**

---

- Que prévoit le projet législatif (7139) ? Les terrains déjà désignés dans le plan de zonage comme "zone d'aménagement différé" doivent être aménagés ou construits dans un certain délai s'ils sont reclassés en zone résidentielle - si la loi est adoptée. Si cela n'est pas fait dans le délai prévu, il sera reclassé en terrain non constructible. **Le Mouvement Écologique se félicite expressément de l'introduction de cette disposition.**

- Pour les zones déjà désignées comme terrains à bâtir / occupées avec des plans d'aménagement partiels dans le périmètre des constructions, les communes peuvent décider volontairement si ces zones doivent également être occupées avec un contrat de terrain à bâtir et mobilisées dans un délai déterminé. **On peut ici être sceptique quant à la possibilité de mettre en œuvre cette disposition dans la pratique ou sur le plan juridique.**

- En outre, les communes doivent se voir accorder le droit de désigner des zones de la zone verte comme nouveaux terrains à bâtir. **Le Mouvement Écologique émet de fortes réserves à ce sujet, qui sont expliquées ci-dessous.**

## **Réserve importante de terrains désignés pour la construction dans les plans d'occupation des sols (PAG)**

---

L'Observatoire national de l'habitat a établi dans une enquête de 2016 (note 22) que les zones d'implantation désignées dans les PAG communaux s'élèvent à **2846 ha (!)**. Pas inclus dans cet inventaire, selon les auteurs, sont les friches industrielles qui ont été vues sur des photographies aériennes comme étant actuellement utilisées.

Selon l'étude, la mobilisation des zones indiquées permettrait la construction de 50 000 à 80 000 logements. Un tiers de ce potentiel est constitué de "lacunes de construction" et peut être mobilisé à court terme, selon les auteurs.

L'inventaire est actuellement mis à jour sur la base, entre autres, des plans d'occupation des sols révisés par les municipalités. Toutefois, il ne faut pas supposer que la zone d'implantation disponible sera réduite en conséquence. Au contraire, il est probable qu'elle ait encore augmenté, en partie en raison des nouvelles désignations, et que la mise à jour se traduise par une augmentation des terrains à bâtir disponibles plutôt que par une diminution.

**Les zones d'implantation disponibles dans les périmètres des bâtiments municipaux représentent - outre les immeubles d'habitation vacants et les autres biens immobiliers transformables - une réserve importante** qui se prête à une mobilisation à court et moyen terme au moyen d'instruments appropriés. **La question se pose de savoir dans quelle mesure le projet gouvernemental du contrat de terrain à bâtir privilégie la mobilisation de ces espaces avec des moyens appropriés. De l'avis du Mouvement Ecologique, dans une mesure insuffisante.**

## **Ne pas remettre en cause les fondements de la politique nationale de planification, de développement urbain et de conservation de la nature : Ne pas permettre une expansion fondamentale du périmètre du bâtiment !**

---

Pour le Mouvement Ecologique, les arguments suivants, entre autres, s'opposent actuellement à une extension généralement possible du périmètre constructible et à la requalification de zones vertes en terrains à bâtir par le biais d'un contrat de terrain à bâtir :

- **Permettre de manière générale le reclassement d'une zone verte en terrain à bâtir par le biais d'un contrat de terrain à bâtir serait en contradiction flagrante avec les exigences de la planification nationale, du plan national de durabilité et également avec les objectifs eux-mêmes (!) de la loi sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme.**

**De facto, le consensus interpartis visant à limiter la consommation de terres, qui figure explicitement dans tous les documents officiels, serait réduit à l'absurde.** Elle représenterait donc un changement de paradigme politique dans la politique de planification. Mais aussi le consensus dans le cadre de la planification régionale, selon lequel les communes ayant une importance centrale/régionale pourraient croître davantage et les autres moins, serait éventuellement remis en question.

**En outre, les conflits avec la législation sur la protection de la nature et son traitement sont préprogrammés dans ce contexte.**

- Il est concevable, voire très probable, que la possibilité d'étendre le périmètre constructible - par le biais d'un contrat de terrain à bâtir - conduise à une entrave au développement de l'habitat de l'intérieur, ce qui ne serait donc pas non plus justifiable d'un point de vue urbanistique.
- Le déplacement vers la périphérie - malgré des zones inutilisées à l'intérieur - n'est guère propice à une "ville des courtes distances" et entraîne également une augmentation des coûts d'infrastructure et d'entretien pour les municipalités, selon la situation.

## **Les suggestions du Mouvement Ecologique**

---

### **1. Appliquer des critères très restrictifs pour l'extension éventuelle du périmètre du bâtiment !**

Dans le projet gouvernemental actuel, il n'existe aucun critère qui pourrait servir de base objective à un conseil municipal ou à des citoyens pour justifier une extension du périmètre constructible par le biais d'un contrat de terrain à bâtir.

- Le Mouvement Ecologique plaide donc systématiquement pour l'introduction de critères extrêmement restrictifs pour permettre une extension de la surface constructible par le biais d'un contrat de terrain à bâtir.
- Aucune nouvelle désignation ne peut avoir lieu sans l'élaboration préalable d'un "concept de mise en œuvre" pour toutes les zones non bâties désignées (c'est-à-dire une analyse des zones qui peuvent être mobilisées quand et comment) ("zones d'habitation" y compris les "zones à développer") du plan d'occupation des sols de la commune.
- La commune doit avoir adopté une stratégie avec des étapes de mise en œuvre définies pour la mobilisation des terrains à bâtir à l'intérieur du périmètre et la preuve doit avoir été apportée que la mobilisation des terrains à bâtir encore disponibles n'est pas possible ou n'est pas possible dans une mesure suffisante.
- S'il existe encore (suffisamment) de terrains à bâtir ou de terrains en attente de construction désignés et mobilisables dans le périmètre de construction, cela constitue un critère d'exclusion pour l'extension du périmètre de construction.
- Les orientations fondamentales du plan d'occupation des sols existant (qui est le résultat d'études détaillées, d'un long processus de formation d'opinion et de prise de décision, et d'une procédure publique correspondante) doivent être respectées.
- Dans le cas d'une nouvelle désignation de zones d'habitat en dehors du périmètre constructible existant, les critères d'aménagement du territoire doivent être pris en compte : la priorité doit être donnée aux centres d'importance régionale (au sens de "centres de développement et d'attraction - CDA" ou de communes IVL) et aux chefs-lieux de communes.

- Les effets sur l'environnement, le trafic, les connexions avec les transports publics, les coûts consécutifs pour le grand public, entre autres, ont été examinés et des solutions satisfaisantes ont été trouvées.

- Les exigences de l'aménagement du territoire, du plan de développement durable et de la législation sur la protection de la nature restent pleinement valables, même dans le cas de l'utilisation prévue d'un contrat de terrain à bâtir pour l'extension de la zone à bâtir.

## **2. Donner la priorité à la mobilisation des terrains disponibles pour la construction en s'adressant directement aux propriétaires et en prenant des mesures fiscales.**

---

Le Mouvement Ecologique se félicite que la mobilisation des terrains constructibles dans le périmètre soit un des objectifs du projet de loi. Cependant, il est problématique que dans le présent projet de loi, aucune hiérarchie ne soit faite entre la mobilisation à l'intérieur du périmètre du bâtiment d'une part et son extension d'autre part.

Il n'est donc pas présumé que les communes doivent avoir pris des mesures essentielles en termes de mobilisation dans le périmètre avant de pouvoir procéder à de nouvelles désignations. Le

### **Mouvement écologique s'y attend :**

- dans le cadre du "pacte logement 2.0", des propositions concrètes de mobilisation de terrains à bâtir ou d'utilisation de biens immobiliers vacants soient élaborées par l'État, assorties d'une offre correspondante de formation continue pour les "conseillers logement" ;

- une campagne correspondante d'information et de sensibilisation du public est lancée au niveau national ;

- la nouvelle désignation de terrains à bâtir en dehors du périmètre constructible est subordonnée à la mobilisation du potentiel des centres-villes et, le cas échéant, des preuves fiables doivent être fournies pour toute possibilité d'activation insuffisante ;

- on analysera dans quelle mesure les règlements municipaux sur l'imposition des logements vacants ont été efficaces et le ministère de l'intérieur - en prévision de la réforme de l'impôt foncier - élaborera un "règlement type" ;

- les propriétaires de maisons vacantes des communes - selon la situation - sont sensibilisés de manière proactive à la possibilité d'une location temporaire par le biais d'une agence immobilière sociale ;

- le ministère de l'Intérieur divulgue les grandes lignes de la réforme de l'impôt foncier, ainsi qu'un calendrier dans lequel cette réforme devrait se dérouler (discussion des lignes directrices, préparation de l'assiette fiscale, modèles de calcul, etc.) ;

- les travaux sur l'assiette fiscale nécessaire à cette réforme soient accélérés et que le projet soit présenté avant la fin de cette législature.