

Autor: Christelle Luisier, Pierre-Antoine Hildbrand
Débats

Crise du logement: non aux expropriations!

Dans un élan volontariste, le Conseil d'Etat vaudois envisage d'exproprier les propriétaires immobiliers, désignés ainsi bouc émissaires de la crise du logement. Ce projet rejoint le programme socialiste de dépassement du capitalisme: il doit être fermement rejeté! Une opinion de Christelle Luisier, présidente des radicaux vaudois, cosignée par Pierre-Antoine Hildbrand, membre du comité directeur du parti

Qui dit croissance de la population dit demande accrue de logements. A ce mouvement mécanique s'ajoutent des exigences individuelles toujours plus élevées en nombre de mètres carrés habitables. Enfin les divorces multiplient également les besoins. La situation est particulièrement tendue dans l'Arc lémanique, alors même que de très nombreux chantiers sont en cours, favorisés par la demande et les taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas.

Le gouvernement vaudois prétend agir. Il croit découvrir que la pénurie de logement serait liée à des propriétaires immobiliers qui ne souhaitent pas construire immédiatement. Dans un élan de volontarisme politique, il propose donc d'exproprier ces propriétaires pour résoudre le manque de logement. En autorisant la mise en consultation de ce projet, l'exécutif cantonal déboussole ses électeurs du centre droit et bouleverse un paradigme fondamental de l'économie immobilière.

Dans la logique d'une économie sociale de marché, la propriété immobilière est légitime et protégée par le droit. Ce droit est reconnu dans la Constitution suisse. La possibilité de construire sur son bien-fonds est légalement circonscrite par d'autres intérêts privés et publics reconnus. L'aménagement du territoire vise notamment à éviter une urbanisation anarchique, l'étalement urbain et le mitage du territoire au détriment de la beauté du paysage et de la protection de la nature ou d'autres activités économiques comme l'agriculture. Les règles de la construction préservent notamment les intérêts des autres propriétaires et habitants. L'expropriation par l'Etat est strictement limitée à des infrastructures particulières, dont la nature même implique un emplacement ou un tracé quasi

unique. On le comprend aisément si l'on pense aux voies de chemin de fer ou aux autoroutes, de même que pour des extensions d'hôpitaux ou d'aéroports. Tel n'est précisément pas le cas des logements.

L'Etat dispose déjà de nombreux leviers d'actions dans le domaine immobilier. Principalement, il définit où l'on peut construire et ce que l'on peut construire. S'il juge que des propriétaires ne se plient pas à son souhait de densifier les constructions dans un périmètre donné, il peut modifier les plans de quartier et déclasser des terrains précédemment constructibles, afin de favoriser la construction sur d'autres parcelles. La majorité des parcs urbains actuels, chéris par la population, découlent de la volonté de propriétaires passés de ne pas construire alors même que cela aurait été possible.

Tout autre est le mécanisme mis en avant par le Conseil d'Etat vaudois. En expropriant les propriétaires, il vide de sa substance la garantie de la propriété, fondement de l'économie et élément stabilisateur dans la période particulièrement agitée que nous vivons. Ce faisant, il perturbe l'économie immobilière et attise un interventionnisme étatique malvenu et générateur de conflits d'intérêts. En somme, pour le Conseil d'Etat tout terrain constructible devrait revenir à l'Etat.

Au lieu de faire des propriétaires des boucs émissaires, le Conseil d'Etat devrait améliorer le fonctionnement de ses propres services dans le domaine de l'aménagement du territoire et doter la justice de moyens suffisants pour rendre des jugements dans des délais plus courts. C'est le sens de l'engagement du PLR qui demande depuis des années du pragmatisme dans l'aménagement du territoire, des simplifications administratives, ainsi qu'une vraie collaboration entre usagers et services de l'Etat. On notera enfin que ce même Etat qui bouscule les propriétaires n'arrive pas à réaliser l'ensemble des investissements immobiliers qu'il prévoit d'effectuer lui-même... Bref, ce projet d'expropriation rejoint le programme socialiste de dépassement du capitalisme. Il doit être fermement rejeté.