

3.3 ACTION FONCIÈRE COMMUNALE (ÉDITION 2006)

Ce document sera complété à l'issu de l'adoption, par le Grand Conseil, du projet de modification de la LCAT.

Toute politique d'aménagement du territoire, pour qu'elle atteigne ses objectifs, nécessite de mettre en œuvre en parallèle une politique foncière. Il importe en effet de se donner les moyens de réaliser concrètement les buts que poursuit l'aménagement du territoire.

Il apparaît inconcevable que l'on laisse exclusivement ou prioritairement à des tiers la réalisation des objectifs d'aménagement que s'est donnée une collectivité pour son développement et pour l'organisation de son territoire. En effet, les objectifs poursuivis par les collectivités publiques ne sont pas précisément les mêmes que ceux que visent les propriétaires. Le rôle des uns et des autres est évidemment important et il ne s'agit pas de contrecarrer l'action de l'un au profit de l'autre mais de coordonner leurs actions. En effet, les collectivités publiques doivent pouvoir organiser l'évolution de leur territoire au rythme souhaité, en priorisant des étapes d'urbanisation et à l'emplacement retenu et ceci :

- en maîtrisant les coûts d'équipement (école, structure d'accueil, service à la population, activités culturelles, etc.) et d'infrastructure (route, canalisation, énergie, etc.)
- à des prix fonciers qui soient en adéquation avec le développement souhaité et avec les possibilités financières de la population.

La politique foncière qu'adoptera une commune doit demeurer un moyen d'atteindre les objectifs de la collectivité et non devenir une fin en soi.

Le contrôle exercé par le canton sur les transactions immobilières des communes garantit le respect de ce principe.

Il ne s'agit en aucun cas que les communes deviennent les seuls acteurs de leur développement, mais qu'elles se dotent de bras de leviers suffisants pour contrecarrer des actions qui iraient à l'encontre de leurs intérêts, telles que la rétention de terrains à bâtir, la dispersion de l'urbanisation, la spéculation abusive, etc.

Trop souvent, en effet, les exécutifs communaux se plaignent de manquer des moyens de réaliser leurs objectifs, par exemple:

- nous ne disposons plus de terrains à bâtir, les propriétaires ne veulent plus vendre
- les prix pratiqués sont trop élevés, les enfants de notre village ne trouvent plus à se loger
- nos frais d'équipement nous asphyxient, nous devons réagir à la demande et notre Conseil général ne nous suit plus.

De telles situations ne sont pas acceptables. Elles traduisent la perte de maîtrise des communes, après qu'elles aient elles-même octroyé des droits à ceux qui deviennent la source de problèmes. Pour éviter ce type de situation, il existe tout un arsenal d'instruments qui permet aux communes de conserver la maîtrise de leur développement, sans pour autant mettre en péril leur équilibre financier. Sans avoir la prétention d'être exhaustif, nous en esquissons quelques-uns ci-dessous. Leur utilisation requiert le conseil et l'appui d'experts fonciers professionnels, tel que le notaire, par exemple.

ACHAT DE TERRAINS

L'acquisition de terrains peut se justifier avant leur mise en zone à bâtir, lorsque leur prix est bas, de façon à maîtriser les hausses de prix liées à leur valorisation. Le droit foncier rural émet toutefois des restrictions à ce sujet. Cet instrument nécessite un portage financier pendant toute la durée de la valorisation.

MISE EN DROIT DE SUPERFICIE

C'est un droit de construire un bâtiment sur le terrain d'autrui et de l'utiliser pendant une durée déterminée (maximum 100 ans), moyennant le versement d'une rente annuelle. A la fin de la période, le bâtiment revient au propriétaire du terrain.

PROMESSE DE VENTE

C'est un contrat passé devant notaire engageant le vendeur et l'acheteur à conclure ultérieurement une vente, à des conditions fixées (délai, prix, etc.).

DROIT D'EMPTION

C'est un droit assurant l'acheteur qu'il pourra acquérir un terrain à des conditions fixées, sans risquer que ce terrain soit vendu à un autre acheteur (maximum 10 ans).

DROIT DE RÉMÉRÉ

C'est un droit de racheter un terrain qu'on a vendu à des conditions fixées. Ainsi, une commune peut vendre un terrain tout en se réservant le droit de le racheter, si l'acheteur n'en fait rien dans un délai donné.

DROIT DE PRÉEMPTION

C'est une priorité pour l'achat d'un terrain lorsque ce terrain est mis en vente par son propriétaire.

EXPROPRIATION FORMELLE

La mesure la plus extrême, rarement utilisée, est l'expropriation formelle pour cause d'utilité publique et moyennant pleine indemnisation.