

RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :

Motion Jérôme Christen et consorts en faveur de l'introduction d'un droit de préemption permettant de faciliter la politique foncière des collectivités publiques.

La commission, composée de Mmes les députées V. Berseth Hadeg (en remplacement de Ch. Jaquet-Berger), F. Freymond Cantone, V. Schwaar et de MM. les députés M. Mouquin, P.-A. Favrod, J. Christen (motionnaire), J.-F. Cachin (en remplacement de M.-O. Buffat), G.-P. Bolay, J. Ansermet, V. Venizelos et de J.-L. Chollet (président-rapporteur), s'est réunie le lundi 26 mars 2012 dans la salle de conférences du Château cantonal à Lausanne.

Ont participé à la séance, Madame la Conseillère d'Etat B. Métraux (chef du Département de l'intérieur - DINT) et Mme Ch. Dupré du service du développement du territoire (SDT) ainsi que MM. Ph. Gmür (chef du SDT), Ph. Pont (chef du service immeubles, patrimoine et logistique – SIPAL), C. Peguiron (SIPAL) et S. Maucci (SG-DINT). Les membres de la commission ad hoc remercient Monsieur Fabrice Mascello pour la qualité et la précision de ses notes de séance.

Débat de la commission

Confirmé tacitement dans ses fonctions, le Président donne la parole à Monsieur le député Christen pour commenter sa motion. La problématique est connue, il n'y a pas de solution miracle mais un certain nombre d'outils à disposition. Il s'agit d'éviter la surenchère liée à un marché qui s'emballe. Concrètement, il s'agira pour le notaire de transmettre l'objet de la vente à la Municipalité.

Il apparaît évident que le marché ne peut, à lui seul, résoudre tous les problèmes, déclare un député par ailleurs actif au sein d'une coopérative de logements. Cette dernière poursuit le même but mais est, hélas, également confrontée au manque de terrains constructibles. L'idée est intéressante : les communes s'engagent. Un député, par ailleurs municipal dans sa commune, se demande si ce droit peut s'étendre à des terrains non encore affectés ? Non, répond la juriste de l'Etat ; ainsi la zone intermédiaire est assimilée à de la zone agricole. A ce propos, Monsieur le motionnaire admet qu'une extension de ce droit à tout objet foncier ou immobilier apparaît comme inapplicable tant les problèmes posés seraient nombreux.

Un député de la Côte trouve également l'idée intéressante car elle correspond à des cas pratiques. Ainsi, dans sa commune, des terrains échappent à la collectivité et sont bâtis dans la catégorie « grand standing » ce qui ne permet pas de garder au village des familles à revenu moyen. Mais, ajoute-t-il, il y a une différence entre les petites communes et les grandes villes, ce qu'il traduit par « villes-campagnes ». En ville, ce ne sont pas les pouvoirs publics qui construisent ; ils mettent le terrain à disposition d'une fondation ou coopérative immobilière sous forme de droit de superficie. Dans les communes dites campagnardes, c'est la commune qui construit dans le but de garder – ou d'attirer- des familles. Ce même député rend attentif la commission à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) qui par ailleurs prévoit ce genre de cas ; donc, évitons un travail en parallèle.

Madame La Conseillère d'Etat confirme que la LATC introduit le droit d'emption, une idée de feu le Conseiller d'Etat Jean-Claude MERMOUD et dont le moins que l'on puisse en dire est qu'elle n'avait pas suscité l'enthousiasme des milieux immobiliers. Le Conseil d'Etat propose que le droit d'emption se place au début du processus d'affectation. Donc, droits d'emption et de préemption sont complémentaires. Il reste de nombreuses questions en suspens que l'Etat est prêt à se poser et à intégrer les réponses dans la nouvelle LATC. Municipale dans une grande ville de la Côte, une commissaire se dit enchantée de ces bonnes nouvelles qui donnent un signal fort. Quant à la forme, l'autonomie communale en décidera.

Citant le Canton de Genève, un autre commissaire informe la commission que la question est en chantier chez nos voisins du bout du lac et qu'on n'y parle pas d'étatisation du sol. Les cas sont relativement restreints et limités aux « zones de développement » tant industrielles que pour le logement.

Un autre commissaire rappelle la notion de « prix maximum licite », mentionnée dans la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), appliquée à la zone agricole et s'interroge sur la possibilité d'un outil à disposition des communes qui passent une parcelle en zone d'utilité publique. Le chef du SDT acquiesce en signalant la notion de « logement d'utilité publique » applicable à des EMS ou logements protégés. Par contre, l'habitat subventionné n'entre pas dans cette catégorie. Et de rappeler que le droit de préemption ne s'applique que lorsque la zone est affectée.

Madame la Conseillère d'Etat soumet à la réflexion de la commission les 50 millions du fonds cantonal censés permettre à des communes d'acheter à un prix préférentiel et dont seuls 2 millions ont été à ce jour utilisés, plus précisément à Echallens. Elle enchaîne en signalant que, dans sa commune de Bottens, la Muni a pu acheter un objet immobilier au prix du marché normal ce qui a permis des loyers normaux. Quelques pistes sont encore évoquées, entre autres la possibilité pour les communes de négocier avec les propriétaires dans le cas d'un changement d'affectation, le risque (mais existe-t-il vraiment ?) est que ce soit la commune qui thésaurise. Mention est encore faite de l'existence du droit de réméré.

Une question relative à la mesure A 11 est posée par un commissaire. Monsieur le chef du SDT explique qu'elle s'applique au moment de la demande d'une nouvelle zone à bâtir. Quant à la mesure A 12, elle intervient dans le cas de communes ayant une zone à bâtir largement surdimensionnée, à savoir plus de 30% de potentiel de développement.

Madame la Conseillère d'Etat noue la gerbe en déclarant que le Conseil d'Etat fera le maximum pour répondre le plus exhaustivement possible. Monsieur le motionnaire comprend qu'un postulat, qui laisse une plus grande latitude au Conseil d'Etat dans sa réponse, permettra de rallier davantage de suffrages.

Démarche heureuse puisque c'est à l'unanimité des onze personnes présentes que la commission invite le Grand Conseil à prendre en considération cette motion désormais transformée en postulat.

Rovéréaz, le 2 avril 2012

Le rapporteur :
(signé) *J.-L. Chollet*