



GRAND CONSEIL

Motion - 23_MOT_11 - Fabrice Moscheni et consorts - Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL

Texte déposé :

Proposition de motion portant sur l'article 35 al. 2 LPPPL

Titre de la motion : Pour que le droit de préemption soit utilisé pour créer des LUP, modifions l'article 35 LPPPL.

Texte déposé : Selon l'article 31 al. 2 LPPPL, le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes : il doit viser la création de LUP, répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné et la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

L'article 35 LPPPL relève que le bien-fonds acquis doit être voué sans retard à la construction (al. 1). Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP (al. 2).

Force est de constater que certaines communes usent du droit de préemption, non pas pour réaliser directement des LUP, mais pour effectuer une opération purement financière. En effet, certaines communes acquièrent des biens-fonds construits dans l'unique but de les mettre à disposition de tiers, par l'octroi d'un droit de superficie en exigeant une rente qui correspond à un pourcentage de la valeur du foncier. Dans de tels cas, la commune se contente de percevoir une rente sans prendre de quelconque risque de rentabilité et se décharge complètement sur l'acquéreur tiers qui devra lui réaliser des LUP. La LPPPL n'a pas été conçue pour encourager de tels montages financiers.

La rente exigée par la commune, dans le cadre de l'octroi d'un droit de superficie, surenchérit le coût d'acquisition pour le tiers qui va fatalement se répercuter sur le prix des loyers, pour atteindre le plafond des loyers des LUP, alors qu'ils auraient pu être inférieurs à celui-ci. En outre, le coût de la rente vient s'ajouter à la hausse du taux hypothécaire, au coût des travaux d'assainissement énergétique, ce qui rend l'opération financière risquée pour l'acquéreur tiers.

Par ailleurs, l'égalité de traitement doit être appliquée dans le cadre de la procédure d'adjudication du bien-fonds, de sorte qu'elle doit être clairement ouverte à tous les investisseurs privés et publics.

Ainsi, si la collectivité publique ne devait pas réaliser elle-même la construction ou la réalisation de LUP que le bien-fonds acquis soit construit ou non, elle doit pouvoir uniquement vendre le bien-fonds acquis au prix qu'elle l'a payé, de manière à éviter une quelconque spéculation.

La présente motion a pour but d'inviter le Conseil d'Etat à modifier l'art. 35 al. 2 LPPPL de la façon suivante :

« Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction ou la réalisation de LUP, que le bien-fonds acquis soit construit ou non, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique auprès d'investisseurs privés et publics, uniquement à la vente, au prix de vente payé par l'Etat ou la commune, et les investisseurs ne peuvent que réaliser des LUP »

Fabrice Moscheni, 9.5.2023

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Cosignatures :

1. Anne-Lise Rime (PLR)
2. Aurélien Demaurex (V'L)
3. Cédric Weissert (UDC)
4. Charles Monod (PLR)
5. Cloé Pointet (V'L)
6. David Vogel (V'L)
7. Denis Dumartheray (UDC)
8. Fabrice Tanner (UDC)
9. Florence Bettschart-Narbel (PLR)
10. Florence Gross (PLR)
11. Gérard Mojon (PLR)
12. Grégory Bovay (PLR)
13. Guy Gaudard (PLR)
14. Jacques-André Haury (V'L)
15. Jean-Bernard Chevalley (UDC)
16. Jean-Daniel Carrard (PLR)
17. Jean-François Cachin (PLR)
18. Jean-François Thuillard (UDC)
19. Jean-Marc Udriot (PLR)
20. Jerome De Benedictis (V'L)
21. José Durussel (UDC)
22. Josephine Byrne Garelli (PLR)

23. Laurence Bassin (PLR)
24. Marc-Olivier Buffat (PLR)
25. Maurice Treboux (UDC)
26. Monique Hofstetter (PLR)
27. Nicolas Bolay (UDC)
28. Nicolas Glauser (UDC)
29. Nicole Rapin (PLR)
30. Philippe Germain (PLR)
31. Philippe Miauton (PLR)
32. Pierre-André Romanens (PLR)
33. Stéphane Jordan (UDC)
34. Sylvain Freymond (UDC)
35. Thierry Schneiter (PLR)
36. Yvan Pahud (UDC)