Pour l'action foncière des communes : un guide

Autor(en): **Woeffray, Bernard**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 2

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-144894

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

3. Droit d'emption des communes au profit de la construction de logements d'utilité publique

Lorsque de nouveaux terrains sont inclus dans une zone à bâtir, une partie peut être mise à disposition pour la construction de logements bon marché. Il est par exemple possible de négocier un droit d'emption de la commune pour ce terrain et de conférer le sol à un maître d'ouvrage d'utilité publique. Les communes ont en outre de nombreuses possibilités pour influencer l'utilisation et la conformation de ces zones à bâtir, notamment en prescrivant des concours ou des mandats d'enquête.

4. Zones habitables / parts de logements pour la construction de logements d'utilité publique

Des utilisations à faible rendement peuvent être garanties. Différentes villes pratiquent des plans d'affectation des logements, dans les lieux touristiques il existe des plans d'affectation d'habitats primaires, et il existe aussi des prescriptions en matière de protection de l'espace par le biais de plans d'utilisation spéciaux, comme par exemple pour l'artisanat, les ateliers d'artistes et autres équipements et constructions communales.

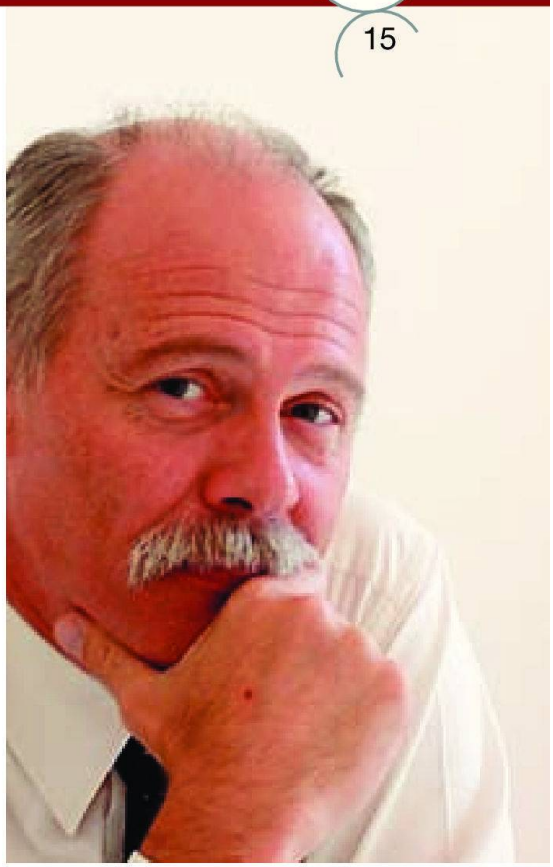
Une riche documentation relative à la politique du logement peut être téléchargée sur www.federhabitation.ch. On peut également s'y abonner à un service de mails électroniques.

Texte: **Hans Conrad Daeniker,** responsable de FédérHabitation
Adaptation: **Patrick Clémençon**

[1] Un résumé et l'étude complète sont téléchargeables sur www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=fr

[2] Cet exposé et divers autres documents peuvent être téléchargés sous www.wohnbund.ch/f/dokumente.php. Une version élargie de cet exposé sera vraisemblablement présentée lors du symposium de l'OFL, le 29 octobre 2009 à Granges.

Pour l'action foncière des communes: un guide



Bernard Woeffray, directeur du bureau des agglomérations et des régions (BAR) du réseau urbain neuchâtelois (RUN).

Une tradition tenace voudrait que les communes s'interdisent de trop se mêler de propriété foncière. Comme si une frontière étanche devait séparer les affaires publiques, supposées pures de toute considération bassement matérielle, et les propriétaires privés, supposés seuls autorisés à acheter, détenir, vendre et bâtir des terrains. Résultat: trop souvent, des communes font des plans d'aménagement sans agir sur le plan foncier et se retrouvent désarmées – un terrain manque pour réaliser un équipement, les jeunes quittent la commune en raison de prix fonciers et immobiliers trop élevés, les propriétaires de terrains à bâtir ne veulent pas vendre, les coûts d'équipement de terrains à bâtir obèrent les finances communales, etc.

Ces aveux d'impuissance sont d'autant plus désolants qu'ils n'ont pas lieu d'être. En réalité, les communes ont de nombreux moyens d'agir sur le foncier: il suffit qu'elles les utilisent. C'est à quoi invite le guide «Action foncière communale»[1] récemment publié par le Réseau urbain neuchâtelois RUN, en passant en revue les deux types d'outils fonciers disponibles. D'une part, en tant qu'autorité publique, une commune dispose de nombreux instruments «de droit public»: plans d'aménagement, zones, plans localisés, etc. D'autre part, en tant que propriétaire (presque) comme un autre (dans les limites de la surveillance cantonale), une commune peut utiliser tous les outils fonciers «de droit privé» prévus par le code civil (servitude, préemption, promesse de vente, etc). Ces deux types d'outils sont utilisables séparément ou couplés. Par exemple, au moment où elle crée une zone à bâtir (droit public), une commune avisée saisira l'opportunité pour en négocier les conditions (droit privé) avec les propriétaires des terrains, avec passage devant notaire et inscription au Registre foncier.

Zone réservée, servitudes, contrat d'équipement, charge foncière, droit de réméré, droit de superficie, etc. Le guide neuchâtelois passe en revue toute la panoplie des outils d'action foncière communale: non dans un cas exceptionnel comme un remaniement foncier, mais dans une démarche continue permettant d'accorder au jour le jour, sur le terrain, les intérêts publics et privés.

Texte: **Bernard Woeffray**

[1] Guide du plan d'aménagement local (PAL), téléchargeable sur www.lerun.ch