



Moussa Elias, Hauswirth Urs

Pour un droit de préemption permettant de faciliter la politique foncière active des collectivités publiques

Cosignataires : 0 Réception au SGC : 27.06.24 Transmission au CE : *27.06.24

Dépôt et développement

La présente motion demande au Conseil d'Etat d'élaborer une base légale cantonale (nouvelle base légale cantonale ou modification base loi cantonale existante) afin d'octroyer aux communes et à l'Etat la possibilité de bénéficier d'un droit de préemption. Cela leur permettra d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente.

Depuis 2020, les dispositions relatives au droit de préemption, prévues par la loi vaudoise sur la préservation et de la promotion du parc locatif ([LPPPL ; RSV 840.15](#)), permettent aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti), mis en vente et déjà affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées entre le vendeur et l'acheteur initialement prévu ([cf. également les informations disponibles sur le site internet de l'Etat de Vaud](#)).

En effet, le logement est incontestablement un besoin fondamental. Il est vital et essentiel à l'équilibre de notre société si bien que, dans la Constitution fédérale, la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. Dans ce sens, la Constitution cantonale précise également que l'Etat et les communes veillent à ce que toute personne puisse trouver un logement approprié à sa situation et que l'Etat encourage l'aide au logement, la construction de logements et l'accès à la propriété.

Pourtant, les réalités et lacunes auxquelles les collectivités publiques doivent faire face peuvent être, de fait, très différentes. Le but d'un éventuel droit de préemption est d'élargir la marge de manœuvre des collectivités publiques en matière de politique foncière et du logement. Ainsi, par exemple, les communes jouent un rôle crucial dans la maîtrise des défis de la politique du logement. Ce sont elles qui savent le mieux quels sont les besoins que le marché local ne couvre pas. Même s'il n'existe pas de pénurie générale en ce domaine, il peut y avoir un manque de logements abordables et adaptés à des familles, personnes âgées, en situation de handicap ou en formation.

Avec un droit de préemption, les collectivités publiques, avant tout les communes, qui ne disposent plus de propres réserves de terrain et qui souhaiteraient combler - elles-mêmes ou en collaboration avec des investisseurs d'utilité publique et autres - des lacunes existant dans l'offre seraient en mesure de le faire.

*date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).

Le but de cette motion est de doter les collectivités publiques d'un outil de politique foncière, qui ne porte non pas atteinte au principe de la propriété privée. Celui-ci leur donnerait néanmoins la possibilité de développer l'offre en logements dans une optique de valorisation des ressources foncières sur son territoire, en adéquation avec les besoins et les défis actuels, prenant en compte notamment les objectifs des dispositions révisées de la LAT et OAT, prônant une utilisation pondérée du sol. Les collectivités publiques pourraient ainsi avoir un rôle actif pour remplir une tâche publique et gérer collectivement la construction de logements répondant aux besoins des familles et personnes âgées en loyers abordables par le biais de projets de qualité.

Les communes ne désirant pas mettre à profit cet outil auraient d'emblée la possibilité de renoncer à l'exercice du droit ou le céder à l'Etat.

Un tel droit de préemption fribourgeois pourrait largement s'inspirer du droit de préemption vaudois ancré dans la LPPPL, concernant les éléments suivants :

- > conditions d'exercice du droit de préemption cumulatives à respecter (art. 31 al. 2 LPPPL), comme par exemple la surface minimale de la parcelle concernée, etc. ;
- > objets non soumis au droit de préemption : exclure par exemple les zones agricoles ou les aires forestières de l'exercice du droit de préemption ; exclure également le droit de préemption en cas de vente/d'aliénation à ses descendants, à ses parents, à ses (demi-)frères et (demi-)sœurs, à son conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin (art. 31 al. 3 LPPPL) ;
- > relation entre communes et Etat : priorité d'exercice du droit de préemption par les communes, lesquelles peuvent céder leurs droit à l'Etat (art. 31 al. 1 LPPPL) ;
- > etc.

La présente motion demande que le Conseil d'Etat prépare le cadre légal permettant aux communes et, subsidiairement, à l'Etat de Fribourg de bénéficier d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.
