



Swiss Real Estate Research Congress
Zurich – 23 mars 2018

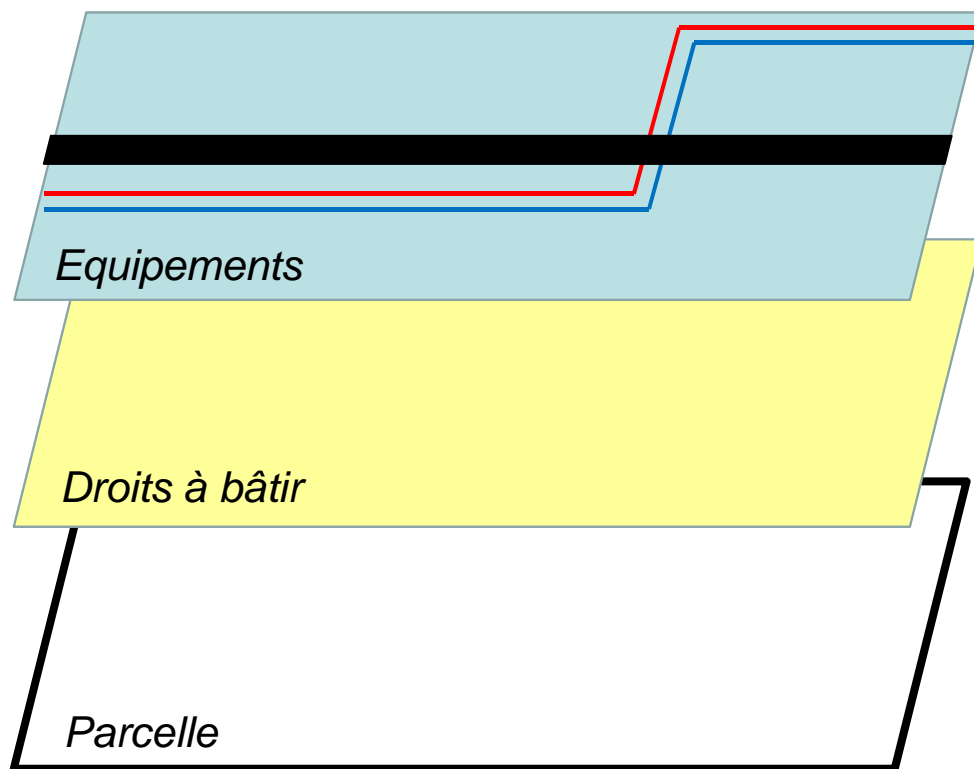
Propriétaires fonciers et objectifs publics dans un syndicat d'améliorations foncières: une formule « gagnant-gagnant »

*Denis Leroy
Responsable des démarches foncières
Service du Développement Territorial
du canton de Vaud
denis.leroy@vd.ch*

«Les outils proposés ne sont plus financiers, mais fonciers. Le foncier, c'est le nerf de la guerre»

Béatrice Métraux
Conseillère d'Etat du Canton de Vaud
5 novembre 2014

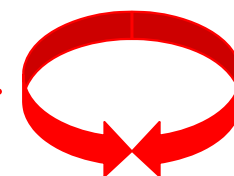
Du foncier à la réalisation:



Constructeur

Commune

Propriétaire



négociations

et
coordination

Du côté du foncier, il y a:

- la Constitution:

garantie de la propriété (art. 26)

- le Code civil:

permet la constitution de communautés de propriétaires en vue d'améliorations du sol (art. 702-003 CC)

- des lois fédérales:

- *pas de loi fédérale sur les améliorations foncières mais des lois cantonales spécifiques*

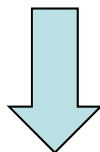
- *la LAT (mise en vigueur le 1^{er} mai 2014):*

Art. 15a al. 1 LAT:

*Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant **des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains.***

Du côté du foncier et du canton de Vaud, il y a:

- la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)
- la Loi sur les améliorations foncières (LAF)



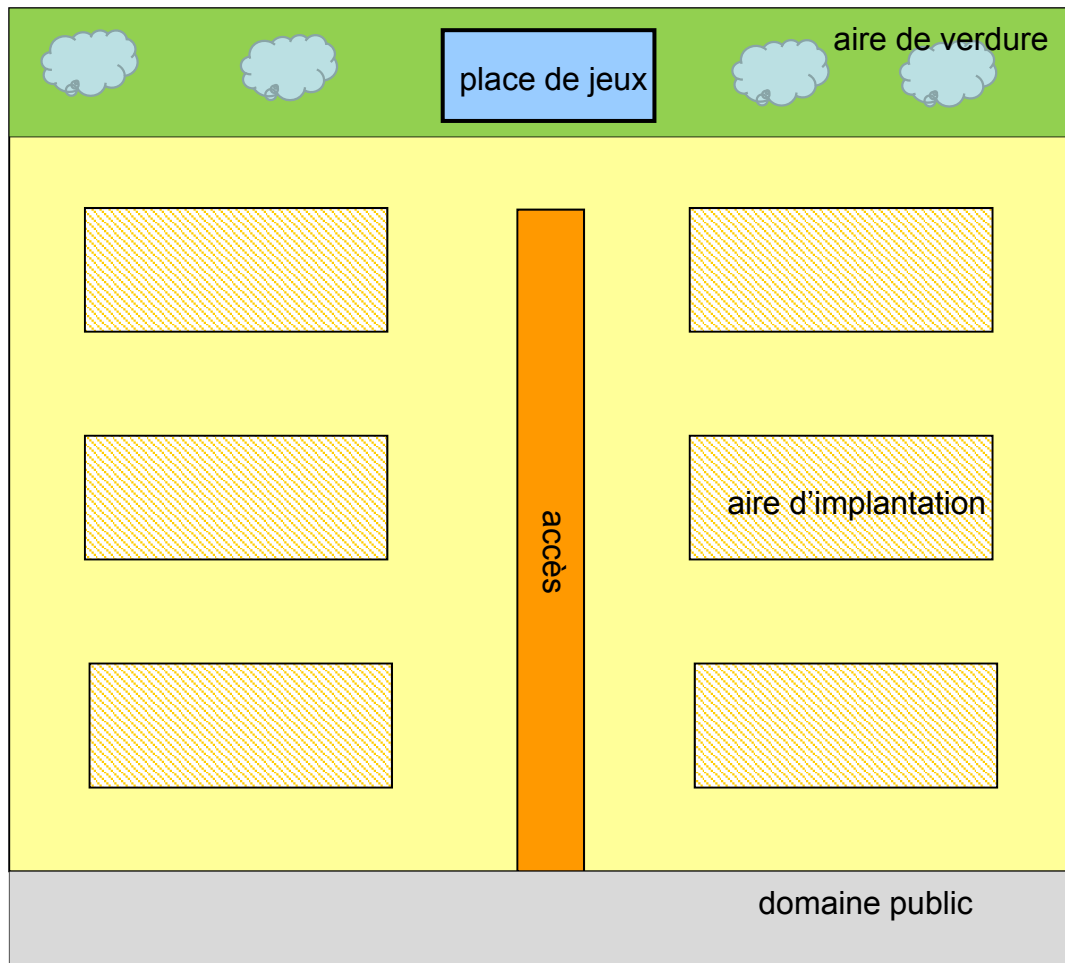
Principe de coordination
(art. 4 LAF et 55 LATC)

+

**Outil du syndicat d'améliorations
foncières en terrains à bâtir (LAF)**

Exemple de coordination aspects fonciers / aménagement du territoire (1)

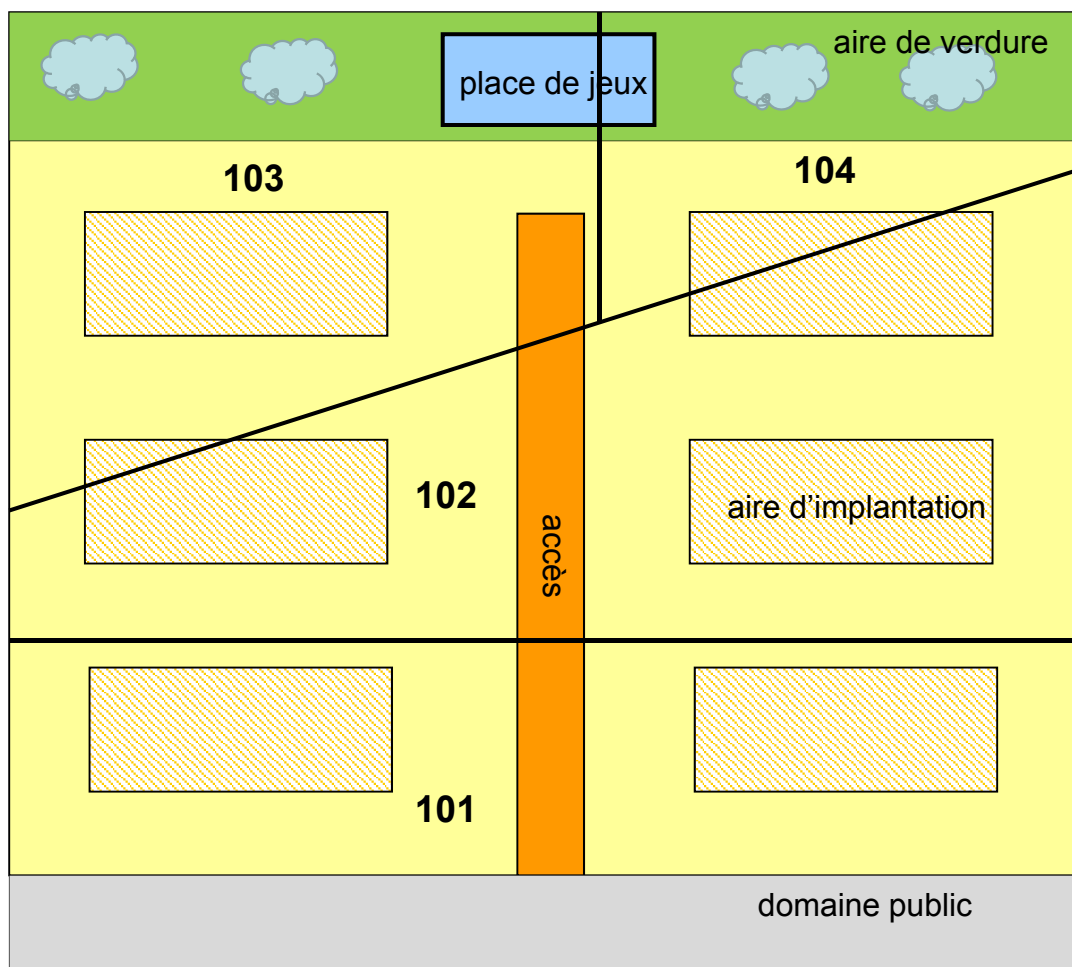
Soit un projet de plan de quartier dans une commune vaudoise.....



un projet urbain optimal...

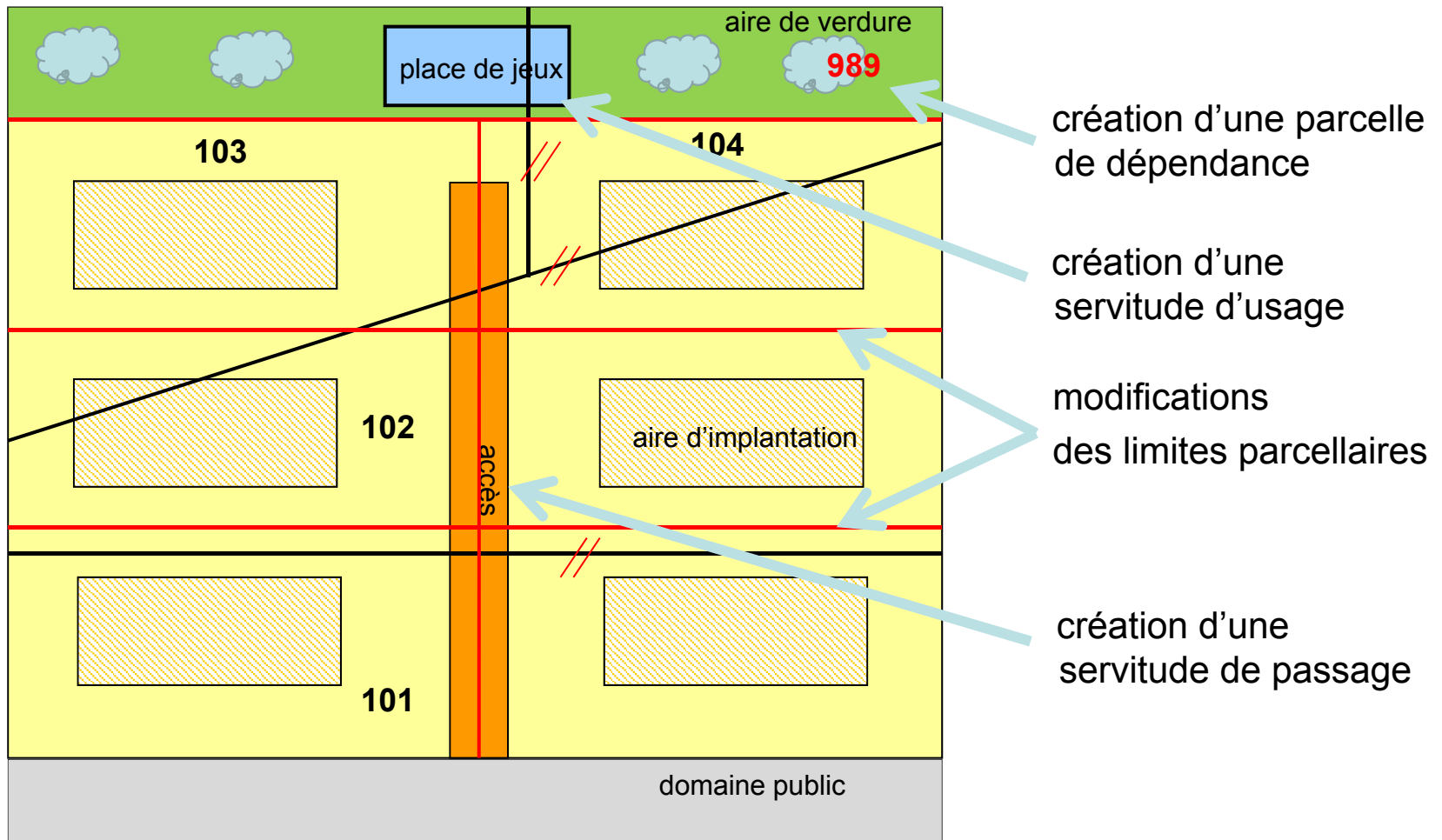
Exemple de coordination aspects fonciers / aménagement du territoire (2)

Soit un projet de plan de quartier dans une commune vaudoise.....

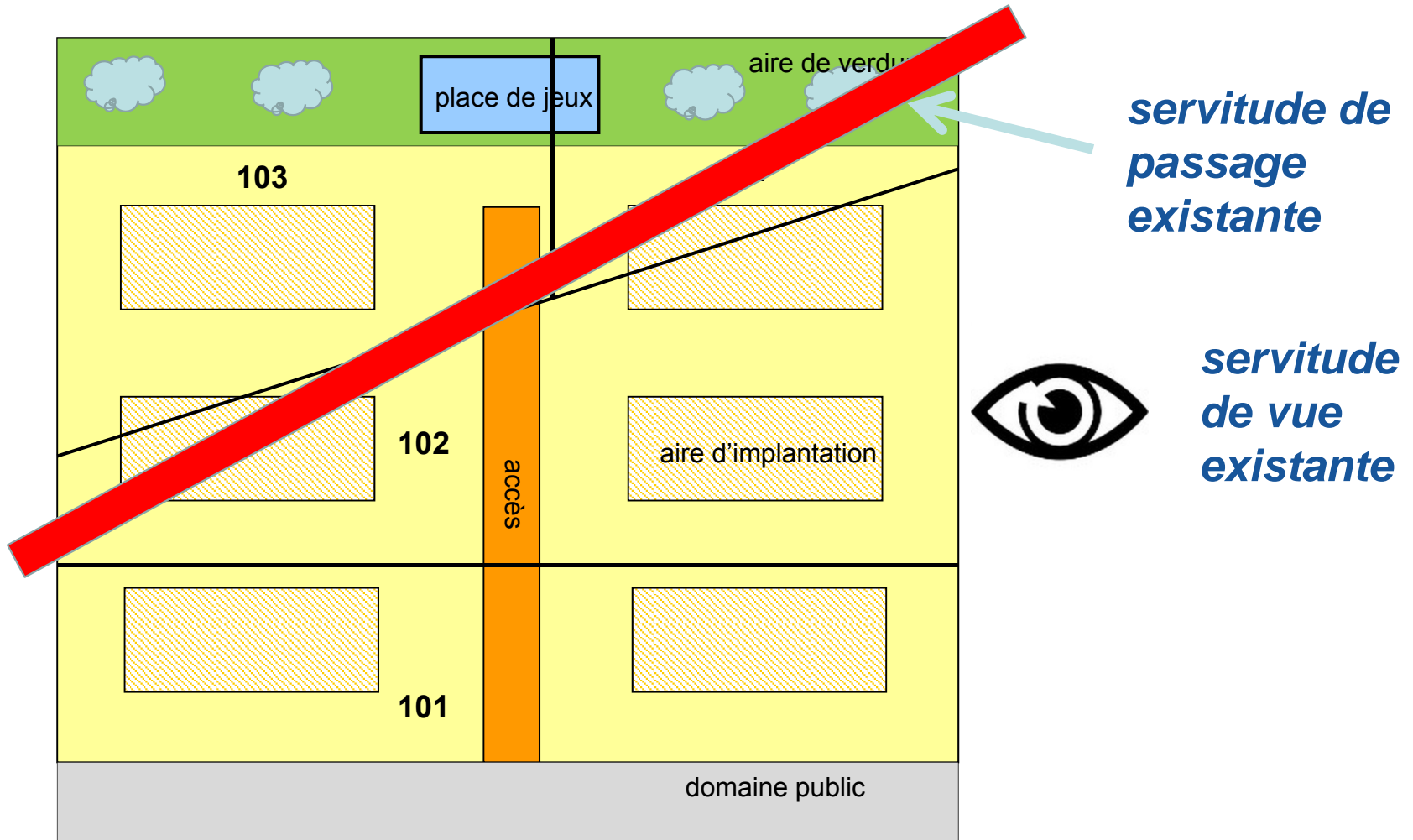


***... mais sur un
parcellaire
mal configuré***

Négocier entre propriétaires sur le plan foncier ...



Négocier avec les propriétaires voisins



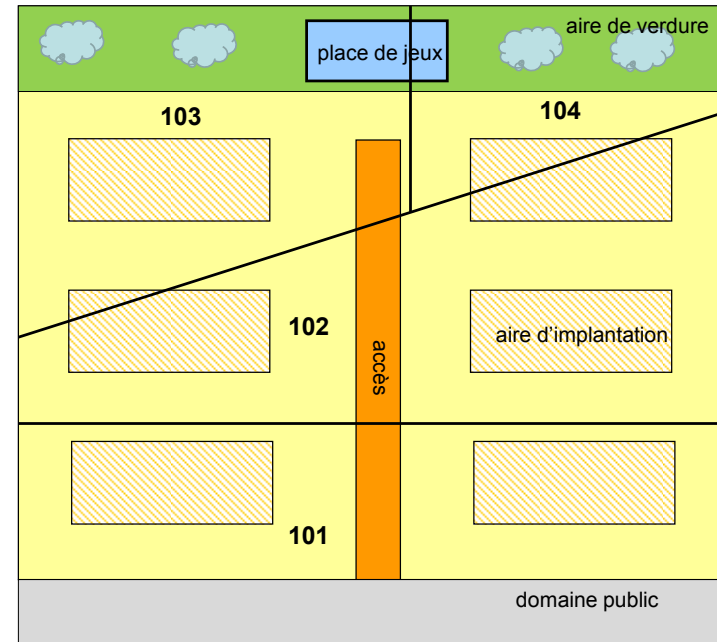
Exemple de coordination aspects fonciers / aménagement du territoire (5)

Négocier également ...

sur le plan financier:

- Répartition des frais des équipements: accès, places de jeux, aire de verdure, conduites EP, canalisations EU/EC, bassins de rétention, arborisation, services, ...
- Répartition des frais des études: géomètre, notaire, urbaniste, autres mandataires, ...

sur la gestion de l'entretien: accès, aire de verdure, place de jeux, ...



Le plan de quartier ne peut se concrétiser que par :

- l'aboutissement d'une procédure d'affectation dont l'autorité compétente est la commune
- l'aboutissement d'une phase de négociations entre les propriétaires d'une part et entre les propriétaires et la commune d'autre part.

**... il faut donc COORDONNER
l'aménagement du territoire
et les aspects fonciers**

Coordonner, oui mais comment?

Première possibilité:

dans le cadre de l'examen d'un projet de plan d'affectation par les services cantonaux



demande par l'autorité cantonale des conventions signées par les propriétaires avant l'enquête publique du plan d'affectation

- convention portant sur les corrections de limites, les échanges de terrain, la création/modification des servitudes, la répartition des frais des équipements communs, définition du mode de gestion des aménagements extérieurs, répartition des frais d'entretien, etc.
- promesses sous seing privé ou sous forme authentique, doit être signé par l'ensemble des propriétaires

Mais...

La convention lie les propriétaires et non les biens-fonds...

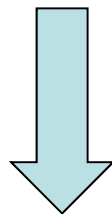


Risque !

Quid

si les propriétaires ne s'entendent pas?...

si un (ou des) propriétaire refuse de signer la convention?...

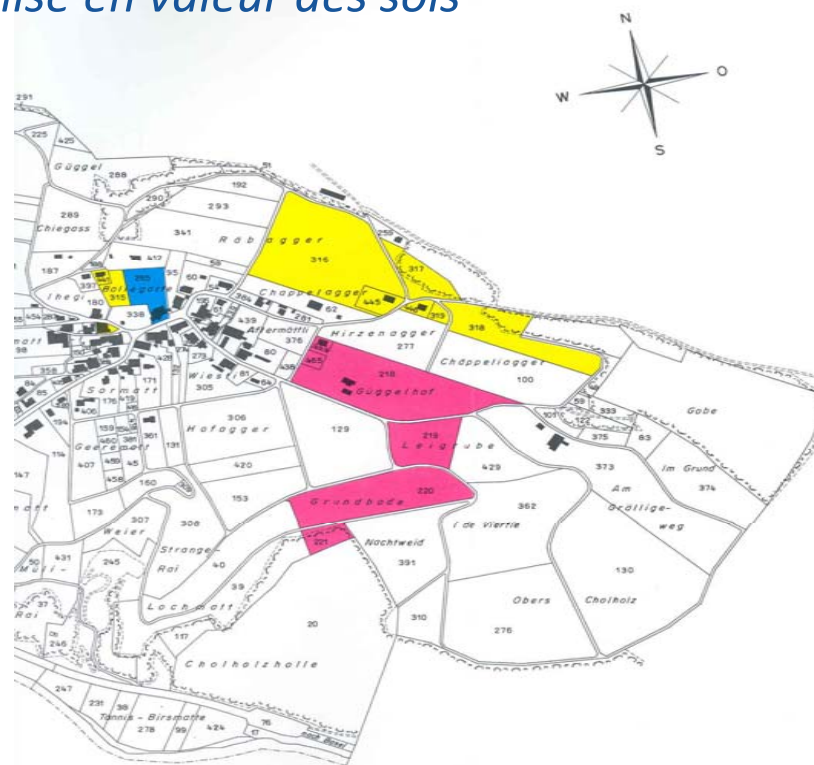
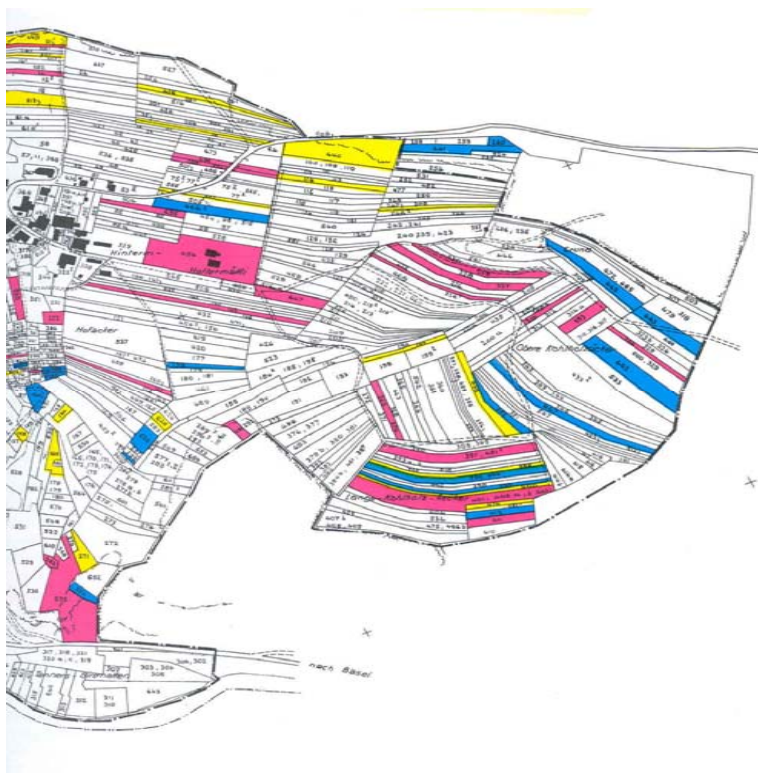


**Création d'un syndicat d'améliorations
foncières en terrains à bâtir**

Deuxième possibilité

Le remaniement parcellaire via un syndicat AF: un outil plus que centenaire...

une trame parcellaire ancienne est remplacée par une nouvelle trame parcellaire mieux adaptée au projet de mise en valeur des sols



Le syndicat d'améliorations foncières

Un syndicat AF est une **corporation de droit public**.

Bases légales: art. 702-703 Code Civil + LAF (VD).

Le syndicat d'améliorations foncières (AF) est valablement constitué par l'adhésion de la **majorité** des propriétaires.

Tous les propriétaires sont membres.

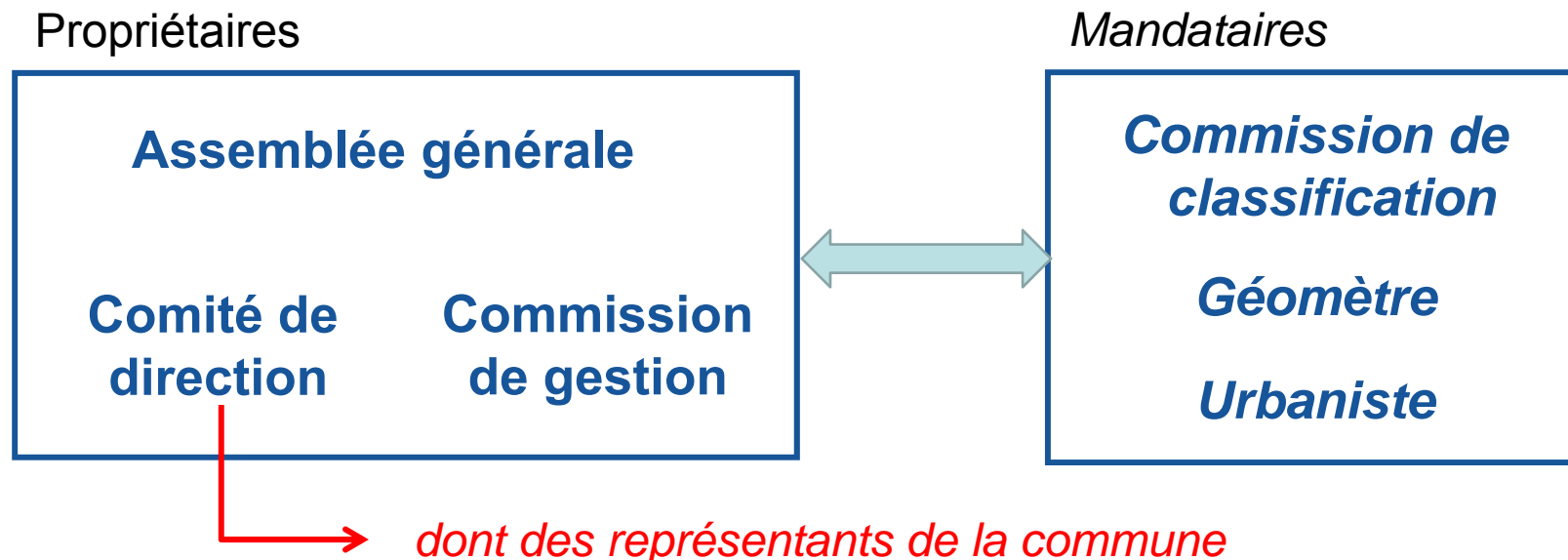
Les décisions sont prises à la **majorité simple**.

Buts du syndicat AF en terrains à bâtir:

- le remaniement parcellaire
- la réalisation des équipements
- l'élaboration du plan d'affectation

COORDINATION
Aménagement du
territoire et Améliorations
foncières assurée

Organisation du syndicat AF:



Deux procédures légales en parallèle



Les deux procédures permettent ainsi:

- l'adaptation du parcellaire aux mesures d'aménagement projetées,
- la cession gratuite des terrains nécessaires à l'emprise des ouvrages collectifs (domaines publics),
- la création des espaces collectifs (espaces verts, places de jeux, ...),
- la création de biotopes ou de mesures de compensation.

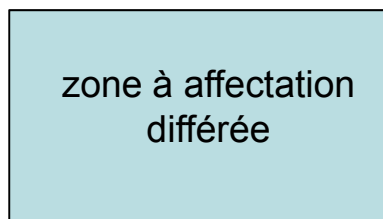
tout en assurant l'égalité de traitement entre les propriétaires...

Péréquation réelle

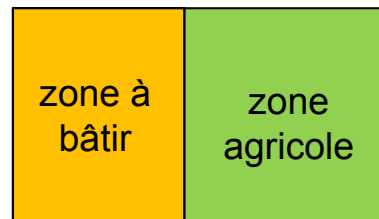
Objectif de la péréquation réelle:

Tendre à rééquilibrer les inégalités résultant d'une mesure d'aménagement du territoire par une redistribution équitable du terrain. Chacun peut se voir attribuer une parcelle constructible même si sa prétention foncière ne comporte aucun terrain à bâtir.

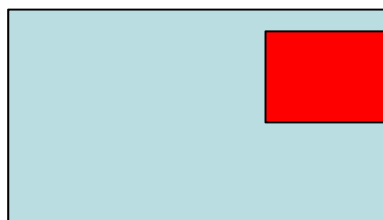
Affectation actuelle



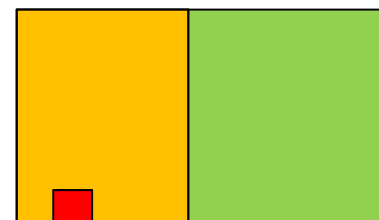
Affectation future



Etat foncier actuel



Etat foncier futur



 : parcelle de M. X

Aspects financiers du syndicat AF:

- l'intégralité des frais des études et de la réalisation des équipements collectifs est à la charge des membres du syndicat
→ « opération blanche » pour la commune
- le droit à bâtir étant garanti par le plan d'affectation mis en vigueur, tout créancier est donc assuré de la légalité, de la faisabilité et de la réalisation technique de l'entier du projet,
- si un propriétaire ne veut pas s'acquitter des frais qui lui incombent, le syndicat a la faculté d'inscrire une hypothèque légale privilégiée.

Avantages du syndicat AF en terrains à bâtir:

- 1) un syndicat lie les biens-fonds et non les propriétaires
- 2) un processus démocratique sur une portion de territoire
- 3) une seule loi pour traiter les aspects fonciers et financiers
- 4) l'égalité de traitement entre les propriétaires
- 5) la qualité urbaine du projet (coordination AF/AT)
- 6) la garantie de la réalisation des équipements collectifs
- 7) la « non-thésaurisation » des terrains équipés
- 8) la garantie financière pour les créanciers et les membres
(hypothèque légale privilégiée)
- 9) une « opportunité financière » pour les communes (pas de frais d'équipement, pas de charges foncières)



Rappel:

LAT de 1979: révision entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014

Principaux nouveaux articles:

Art. 15 al.2:

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

Art. 15 al.4:

De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:

...

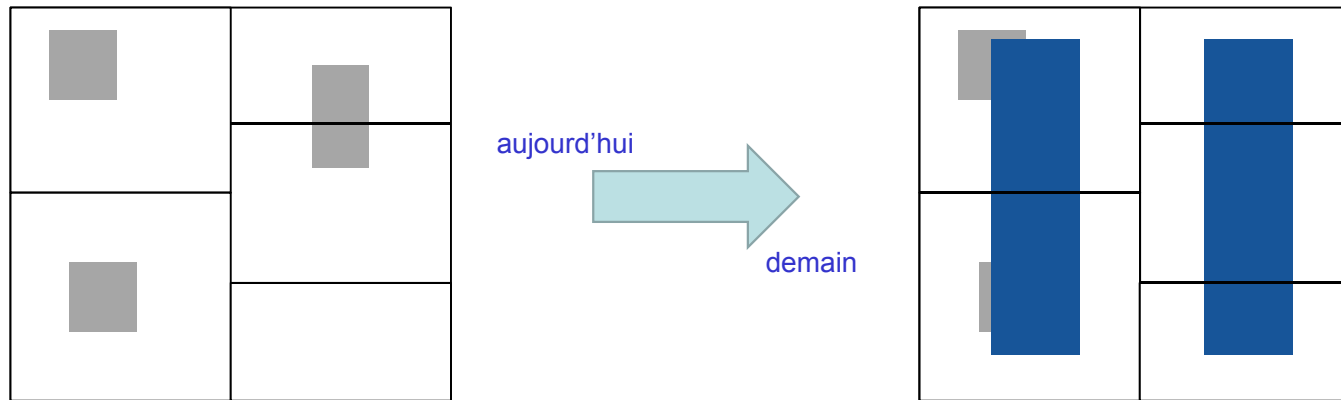
d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;

Mise en œuvre de l'outil Syndicat AF :

- 1) pour répartir des droits à bâtir dans des secteurs à densifier et maintenir des secteurs libres de construction,
- 2) pour des plans de quartier qui ne se sont jamais concrétisés, faute d'accord entre les propriétaires,
- 3) pour régler des problèmes de servitudes (servitudes de vue notamment) pour des secteurs appelés à se densifier,

Mise en œuvre de l'outil Syndicat AF dans le contexte de la LAT révisée (2)

4) pour répartir des droits à bâtir dans des secteurs appelés à se densifier,



5) pour regrouper des droits à bâtir en suite de déclassement de zones à bâtir: création d'un **syndicat « multi-sites »**.

