VILLE DE SION

POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNALE

8 AOÛT 2019

POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNALE

Base légale

Loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Chapitre 3: Tâches des communes

Art. 16 : Politique foncière active: Principe

1. Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu.
2. Elles adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation. Elles peuvent le faire par le biais de contrats.

Buts : Coordonner le développement territorial et la maîtrise foncière

La politique d'aménagement du territoire nécessite souvent de mettre en œuvre en parallèle une politique foncière active, afin de se donner les moyens de réaliser concrètement les buts poursuivis.

La commune est l'une des autorités qui doit régler les modalités de ce partage et jouer un rôle primordial par diverses actions telles:

- échanger, vendre, acquérir un terrain contre un autre pour débloquer le développement d'une zone d'activités ;
- mettre un terrain en droit de superficie (par exemple pour une coopérative d'habitation, l'implantation d'une nouvelle entreprise etc.) ;
- céder un terrain à un constructeur à condition qu'il réalise un projet utile au développement communal ;
- accompagner, préparer et mettre en œuvre un plan de quartier (en convenant, si nécessaire, par convention d'un partage des frais d'équipements avec des propriétaires privés, etc.).

C'est en conduisant une action foncière suivie que la commune pourra:

- disposer des terrains nécessaires au bon endroit et au bon moment ;
- garantir les infrastructures (route, canalisation, énergie, etc.) et équipements (école, structure d'accueil, service à la population, culture, etc.) au fil du temps ;
- maintenir des prix fonciers qui soient en adéquation avec le développement souhaité et avec sa capacité financière ;
- garantir son développement économique (implantation de nouvelles entreprises) ;
- favoriser la création de logements pour tous ou de coopérative de logements (accueil de nouveaux contribuables).

Moyens d'action

L'action foncière communale est l'ensemble des leviers d'action utilisés par la commune pour gérer le sol.
Elle repose sur quatre piliers, dont la combinaison doit permettre une utilisation prudente, prévoyante et économe des moyens de la commune.

1. Etablissement des plans d'aménagement du territoire

La révision du plan d'aménagement, totale ou partielle, est une circonstance majeure pour fixer des conditions de mise en œuvre foncière protégeant les intérêts de la commune et orientant l'évolution du territoire communal selon la ligne et le rythme souhaités.

2. Constitution et gestion d'un patrimoine foncier communal

Le patrimoine foncier communal comprend deux parties bien distinctes, le domaine public et le domaine privé communal/PA et PF.

Le domaine public communal, inscrit au patrimoine administratif est l'ensemble des terrains et bâtiments nécessaires à l'exécution des tâches et des services publics: les routes, places, chemins publics, les emprises publiques nécessaires pour la réalisation des canalisations et conduites lui incombant (distribution d'eau, assainissement), les terrains sur lesquels sont érigés des constructions d'intérêt public (école, crèche, centre sportif,…).

Particularités :

- exonéré d'impôts ;
- pas vendables ;
- acquisition possible par expropriation en cas de nécessité pour l'exécution de nouvelles tâches publiques.

Le domaine privé communal, inscrit au patrimoine financier, est l'ensemble des autres terrains et bâtiments dont la commune est propriétaire et qu'elle peut affecter à d'autres utilisations, selon les objectifs de son projet de territoire.

Particularité :

- pas d'expropriation possible ;
- valeur stratégique : anticipation des besoins futurs ;
- pas d'achat spéculatif ;
- envisager des échanges pour des terrains stratégiquement bien placés.

3. Utilisation du patrimoine foncier communal

Le domaine public communal, inscrit au patrimoine administratif, est utilisé fonction des réalisations de l'exécution de tâches et de services publics.

Le domaine privé communal, inscrit au patrimoine financier, est utilisé dans le but de maximiser les avantages pour la commune et de lui assurer la meilleure maîtrise possible de l'évolution territoriale.

4. Gestion foncière au quotidien

Il appartient à la commune de veiller au respect des contrats, conventions et servitudes passés avec divers propriétaires; d'observer en permanence les disponibilités foncières, les mutations éventuelles, l'évolution du niveau des prix, etc. ; d'entretenir des contacts suivis avec les propriétaires, les opérateurs immobiliers et les entrepreneurs susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs communaux.

La gestion quotidienne est assurée par le groupe terrains composé de représentants de l'ensemble des services communaux (administration générale et contributions ; bâtiments et constructions ; travaux publics ; urbanisme et mobilité ; promotion économique) concernés afin d'assurer une transversalité de la décision.

Principes de base pour acquisition et mise à disposition selon zone

Il n'est guère aisé de dresser un tableau des principes régissant la vente, l'acquisition, la location ou la mise en DDP d'immeubles. Le principe est que la Ville de Sion, à travers sa politique foncière active, doit agir dans l'intérêt public, soit celui de sa population. Il conviendra donc d'examiner cet intérêt public sous l'angle territorial, économique, environnemental ou financier. La spéculation purement financière ne rentre pas dans cette notion d'intérêt public.

Critères à retenir pour l'acquisition/la vente d'un terrain, d'un immeuble :

- est-il stratégique pour la Commune (terrain au centre-ville ou nécessaire à une mise en valeur proche ou future, etc.) ?
- facilitera-t-il une mission de la Commune (son achat permettra une réalisation d'intérêt public, respectivement sa vente l'en empêcherait) ?
- a-t-il un rendement financier correct (le prix payé ne doit pas être excessif en regard de l'importance de l'objet pour la Commune ; le prix de vente doit être celui du marché) ?
- permettra-il un échange intéressant pour la collectivité ?
- son acquisition/sa vente permettra-t-elle la réalisation d'un but social, économique, écologique ou environnemental ?

En cas de vente d'un immeuble, la Ville cherchera, dans la mesure du possible, à procéder par appel d'offre ou vente aux enchères privée.

Processus décisionnel

Les dossiers sont dans un premier temps étudiés par le « groupe terrains », commission regroupant des représentants des différents services susmentionnés, qui ensuite les soumet pour décision selon le processus décisionnel suivant :

1. Coordination et finances
2. Conseil municipal
3. Conseil général (au-delà de 5% des recettes brutes du dernier exercice)

Approuvé par le conseil municipal en date du 8 août 2019.

MUNICIPALITÉ DE SION

Le Président : **Philippe Varone**
Le Secrétaire : **Philippe Ducrey**