

L'avis de l'expert

L'impact des projets publics

Michaël Roy

Administrateur associé chez Estimafonds Sàrl, membre de la CEI



Votre parcelle se situe à proximité d'une infrastructure publique du type route ou chemin de fer? Il y a ainsi de grandes probabilités que votre parcelle soit concernée tôt ou tard par des emprises en lien avec l'entretien ou l'extension des infrastructures.

Les emprises en cause pourront avoir un caractère provisoire, destiné à l'utilisation d'une partie du terrain pour permettre la réalisation des travaux. Dans ce cas, la partie de terrain utilisée sera remise en état et restituée à son propriétaire à l'achèvement des travaux.

Les emprises pourront également avoir des effets «définitifs», soit notamment la perte de propriété de tout ou partie du terrain.

Dans les deux cas, vous avez affaire à une procédure soumise aux lois fédérales ou cantonales sur l'expropriation. Cela ne signifie toutefois pas pour autant que vous allez être frappés par une mesure d'expropriation. Effectivement et dans l'essentiel des cas, des négociations de gré à gré ont lieu en marge de la mise à l'enquête et de la réalisation du projet. Les accords résultant de ces négociations sont



L'extension des infrastructures publiques peut empiéter sur les propriétés voisines, de manière temporaire ou définitive. KEYSTONE

concrétisés dans des conventions à l'amiable. Si aucun accord n'est trouvé, le propriétaire a tout loisir de s'opposer au projet lors de la phase de mise à l'enquête. Il fait valoir à cette occasion ses griefs à l'encontre du projet, mais aussi et surtout ses prétentions financières.

Le cadre procédural et légal laisse de nombreuses possibilités d'oppositions et de recours aux propriétaires dits expropriés. Les incidences de ces oppositions et recours sur le projet sont essentiellement financières et temporelles. Il n'est ainsi pas rare de voir des projets se réaliser plusieurs années après les objectifs de planification initiale. Quand bien même on ne

peut jamais préjuger de l'issue de ces procédures, c'est bien souvent une pesée d'intérêts qui est prépondérante. L'intérêt public l'emportera sur les intérêts privés, pour autant que certaines conditions soient remplies.

L'indemnité accordée dans le cadre de cette procédure repose sur la notion de réparation d'un dommage ou d'un préjudice. Elle s'éloigne ainsi de tout raisonnement lié à une location ou autre. Prenons l'exemple d'une villa individuelle à proximité d'une voie de chemin de fer. Les travaux à réaliser nécessiteront l'arrachage de la haie et l'occupation d'une partie du jardin pendant quelques mois. Il est bien entendu que, dans le cadre de la

remise en état des emprises à l'achèvement des travaux, la haie devra être compensée par un aménagement analogue d'une valeur équivalente. En revanche et s'agissant de l'occupation d'une partie du terrain, aucune indemnité ne sera allouée puisque le propriétaire ne souffre d'aucun préjudice économique en lien avec cette occupation.

S'agissant des terrains agricoles, le cadre légal fédéral a récemment évolué afin de mieux protéger les intérêts des propriétaires fonciers. Jusque-là, les terrains étaient acquis au prix maximal fixé selon la loi sur le droit foncier rural. Cette loi, entrée en vigueur en 1994, prévoit la fixation d'un prix licite maximum afin de protéger les terrains agricoles en évitant la spéculation par des propriétaires non-exploitants. Ainsi et depuis le 1^{er} janvier 2021, l'indemnité pour l'achat de terrains agricoles, dans le cadre de procédures fédérales, est désormais fixée à trois fois le prix licite maximal. Cette adaptation doit permettre de mieux refléter la valeur ajoutée des terres agricoles.

En conclusion, on retiendra que les projets d'intérêt public ne permettent pas l'expropriation à n'importe quelles conditions et que la détermination des indemnités d'expropriation est souvent difficile à appréhender. N'hésitez pas à faire appel à un spécialiste qui pourra vous accompagner et vous conseiller dans vos démarches.

www.cei.ch

Chronique

Par Pierre Aguet, membre du comité de l'USPI Vaud*



Privilégions le partenariat privé-public

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) a organisé le 5 mai 2022 avec l'Association des développeurs immobiliers vaudois (ADIV) et le portail immobilier.ch une manifestation ayant pour thématique «Privés et collectivités: comment collaborer pour construire des logements à loyer abordable?»

Les logements doivent être construits pour toutes les catégories de la population. A cet effet, la mission des collectivités publiques est de fournir des conditions-cadres favorables à la construction de tout type

de logement. Les professionnels de l'immobilier, quant à eux, sont amenés notamment à réaliser, planifier, gérer tous les types de logements. Le dialogue, l'échange, la collaboration et le partenariat entre ces deux entités sont fondamentaux.

Au cours de cet événement, il a été démontré que la collaboration et le partenariat entre les professionnels de l'immobilier et les collectivités publiques est un outil qui marche. Il a permis de construire et de mettre à disposition de la population des logements à loyer abordable, par le

biais de différentes manières (droit de superficie, contrats, etc.).

Cette manière de faire présente un nombre d'atouts indéniables par rapport à l'exercice d'un droit de préemption par les collectivités publiques. D'une part, dans le cadre d'un partenariat privé-public, les collectivités et les professionnels peuvent convenir librement et au cas par cas d'un certain nombre de modalités (nombre de logements à loyer abordable, etc.).

D'autre part, au niveau des risques économiques, ils sont principalement supportés par les professionnels de

l'immobilier. Ces risques sont d'autant plus lourds et incertains à notre époque marquée par une hausse importante des coûts de l'énergie, des matières premières et des taux hypothécaires, sans compter les retards dans les livraisons. Dans le cadre d'un tel partenariat, la commune n'a pas à se préoccuper de disposer de fonds suffisants pour acquérir un immeuble et d'assurer une certaine rentabilité.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud