Article-type

Prélèvement de la plus-value

Mars 2023 (version 2.0)

**Contexte, objectifs**

En 2014, la révision de la LAT a introduit l’obligation pour les Cantons d’établir un régime de compensation équitable des avantages et inconvénients majeurs résultant de mesures d’aménagement (art. 5 LAT). En 2016, la modification de la LcAT intégrait la nouvelle exigence et les dispositions y relatives. Le Règlement du Conseil d’État sur les mesures d’encouragement et sur le régime de compensation en matière d’aménagement du territoire fixe plus précisément les modalités d’alimentation et de gestion du fonds cantonal de compensation (ci-après Règlement).

Les mesures de planification, en modifiant de manière positive ou négative la valeur des terrains concernés (constructibles ou non), engendrent des inégalités entre les propriétaires. La mise en œuvre du régime de compensation des avantages et des inconvénients vise à y remédier. D’une part, les propriétaires bénéficiant des avantages liés à des mesures d’aménagement doivent s’acquitter d’une taxe sur la plus-value. D’autre part, les propriétaires ayant subi les inconvénients (moins-value) liés à ces mesures sont indemnisés pour autant que les restrictions à la propriété équivalent à une expropriation matérielle.

Le prélèvement de la plus-value résultant d’une mise en zone à bâtir ou d’un changement d’affectation est obligatoire. La LcAT donne également la possibilité aux Communes qui le souhaitent d’introduire le prélèvement d’une plus-value pour les cas d’augmentation des possibilités de construire (densification) sans changement d’affectation. À noter qu’un changement d’affectation prime sur une augmentation des possibilités d’utilisation au sein de la zone à bâtir, les cas n’étant pas cumulables.

Cependant, dans son arrêt 1C\_233/2021, le Tribunal fédéral a conclu, qu’il est contraire au droit fédéral, notamment à l’art. 5 al. 1 LAT qu’un Canton, respectivement les Communes limitent le régime de compensation des avantages sans tenir compte des augmentations des possibilités d’utilisation. L’art. 10e al. 2 LcAT est par conséquent contraire au droit fédéral. Les Communes doivent dès lors impérativement prélever la taxe sur la plus-value dans tous les cas prévus à l’article 10c al. 1 let. c LcAT. Pour ce faire, ces dernières doivent le prévoir dans leur RCCZ, conformément à l’article 19 al. 4 du Règlement.

Les dispositions sur la plus-value font l’objet d’un chapitre spécifique du RCCZ (ou éventuellement d’un règlement ad hoc) qui rappelle le principe général de prélèvement de la plus-value et renvoie la responsabilité de la taxation au Canton, de manière à garantir une application uniforme et coordonnée des dispositions légales.

Les Communes doivent également se doter d’un fonds spécifique via un compte de financement spécial, à l’instar de ce qui est prévu pour les taxes de remplacement de la protection civile par exemple, conformément aux dispositions de l’Ordonnance sur la gestion financière des communes (OGFCo). L’ouverture du fonds communal de compensation doit se faire au plus tard lors du premier encaissement ou versement. Une affectation spécifique des moyens disponibles dans le fonds communal peut également être prévue.

L’introduction de ces dispositions est à analyser et intégrer dans la réflexion portant sur la révision globale des instruments d’aménagement du territoire communaux à venir. En découle que les Communes ne pourront prélever la taxe sur les cas résultant d’une augmentation des possibilités d’utilisation à l’intérieur de la zone à bâtir (densification)qu’après la mise en place de la règlementation y relative, c’est-à-dire lors des modifications partielles ou révisions ultérieures à la mise en conformité de leurs PAZ et RCCZ à la LAT 2014, étant précisé qu’afin de se conformer aux exigences légales, il parait important de procéder à ces modifications dans les plus brefs délais.

**Proposition d’articles-type à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la Commune)*

Art. xx Compensation d’avantages dus à une mesure d’aménagement du territoire

1. En cas de plus-value réalisée lors de l’affectation durable d’un bien-fonds à la zone à bâtir ou d’un changement d’affectation au sein de la zone à bâtir, le Canton procède à la taxation et à l’encaissement de la taxe sur la plus-value auprès des propriétaires fonciers, conformément aux dispositions de la LcAT ainsi que du Règlement sur les mesures d’encouragement et sur le régime de compensation en matière d’aménagement du territoire.
2. La Commune prélève une taxe en cas de plus-value réalisée lors d’une augmentation des possibilités d’utilisation à l’intérieur de la zone à bâtir.
3. Le taux de prélèvement est de x (*taux à définir mais min. 20%)* de la plus-value.

Art. xx Fonds communal de compensation

1. La Commune constitue un fonds communal de compensation via un compte de financement spécial au sens des dispositions de l’Ordonnance sur la gestion financière des communes (OGFCo).
2. Les principes généraux de fonctionnement, d’alimentation et d’affectation du fonds communal sont fixés par le Règlement cantonal sur les mesures d’encouragement et sur le régime de compensation en matière d’aménagement du territoire.
3. La Commune peut également utiliser les moyens disponibles du fonds pour financer des mesures conformes aux principes régissant l’aménagement, tels que l’acquisition de terrains, l’aménagement d’espaces publics, la plantation d’arbres, la création de voies cyclables ou de chemins pour piétons, … (*à préciser ou compléter selon les besoins*).

# Versions

|  |  |
| --- | --- |
| Version | Modifications |
| Août 2021 | Version initiale |
| Décembre 2022 | Mise à jour Art. xx, al.1 « Fonds communal de compensation »  Corrections erreurs de composition typographique |
| Mars 2023 | Modification suite jurisprudence (ATF 1C\_233/2021 « Meikirch »)  Mise à jour articles-type page 3 |