



08-HOT-044

Motion:

« Aménagement et du territoire et développement : donner au canton les moyens de ses ambitions grâce à l'application de l'article 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire »

Cette motion demande au Conseil d'Etat vaudois de proposer au Grand Conseil vaudois une modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) introduisant une contribution sur la plus-value découlant de l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation en zone à bâtir. Les recettes provenant de cette contribution devraient notamment servir aux dépenses imposées aux communes ou à l'Etat dans le cadre d'expropriation matérielle, de mesures d'aménagement ou de politique des transports. Il s'agit donc de demander au Conseil d'Etat d'introduire un régime de compensation au sens de la LAT dont les modalités pratiques (répartition canton communes, taux, etc.) restent à définir.

#### Développement

L'article 5 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) précise que « le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement ». À l'heure actuelle, seuls deux cantons, Bâle-Campagne et Neuchâtel, ont mis cet article en application. Par ailleurs le canton d'Obwald a mis en consultation un projet de loi prévoyant la mise en place d'un régime de compensation au sens de la LAT.

À Neuchâtel, le canton perçoit une contribution de 20% sur les plus-values découlant de l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation en zone à bâtir. Cette mesure rapporte 10 millions par année. Cette somme est affectée à un « fonds cantonal qui participe:

- a) aux dépenses imposées à l'Etat et aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle au sens de la présente loi;
- b) à la prise en charge d'intérêts de fonds empruntés par des exploitants pour l'achat de terres agricoles à des prix non spéculatifs;
- c) à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes. » (art. 41 LCAT canton de Neuchâtel)

La perception de cette contribution sert donc directement à financer les dépenses publiques, communales ou cantonales, liées à des plans d'aménagement du territoire accroissant les zones constructibles. Ces projets impliquent en effet souvent des dépenses importantes pour la collectivité, en particulier en termes d'aménagements routiers et de transports publics. Des expropriations sont souvent nécessaires et impliquent une indemnisation de la collectivité.

L'application de l'article 5 LAT a donc pour avantage, dans le cadre d'un projet d'aménagement du territoire, de mettre à contribution ceux qui tirent une plus-value de l'opération pour permettre de financer toute ou partie des surcoûts qui se reportent sur le canton ou les communes et d'indemniser les propriétaires qui subissent un inconvénient majeur (expropriation).

Il s'agit simplement, comme le dit la loi, de « tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs » que chacun retire de mesures d'aménagements.

En outre, une telle disposition permet aussi d'éviter que des plans et des projets d'aménagements ne soient entravés par manque de moyens financiers des collectivités publiques.

L'examen du schéma directeur du nord lausannois (SDNL) en cours de d'élaboration éclaire de façon concrète l'intérêt qu'aurait le canton à appliquer une contribution sur la plus-value découlant de l'augmentation de la valeur d'un terrain consécutive à son affectation en zone à bâtir. Quelles que soient les variantes retenues, le SDNL impliquera d'importants investissements aussi bien routiers que de transports publics.

En parallèle, les réserves de terrains en zone intermédiaire représentent un potentiel de 12'600 habitants et de 6'200 emplois<sup>1</sup>. Si on évalue que ces nouveaux habitants logeront dans 6'300 appartements de 100m<sup>2</sup>, ce sont donc 630'000m<sup>2</sup> habitables qui seront nouvellement créés. Avec une hypothèse de coefficient du sol de 1, ce sont 630'000 m<sup>2</sup> de terrain qui passeront de zones intermédiaire en zones à bâtir, soit d'une valeur d'environ Fr. 20.- le m<sup>2</sup> à au moins Fr. 300.- le m<sup>2</sup>. Percevoir une part de cette plus-value permettrait aux pouvoirs publics d'avoir les moyens nécessaires pour financer les investissements et mesures d'accompagnement nécessaires.

Le même raisonnement est bien entendu valable pour d'autres projets d'aménagements, tels le PALM ou le SDOL. Appliquer l'article 5 LAT, c'est permettre au canton de disposer des moyens financiers nécessaires pour tenir ses ambitions en matière d'aménagement du territoire.

Sur le plan fiscal, il importe de préciser que le tribunal fédéral, dans un arrêt récent (I. Öffentlich-rechtliche Abteilung 1C.36/2007), a rappelé qu'un prélèvement allant jusqu'à 60 % de la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement ne violait pas la garantie de la propriété (ATF 105 Ia 134 consid. 3b p. 142). Il a également admis le cumul de l'impôt sur les gains immobiliers et de la contribution de plus-value, cette dernière pouvant être déduite (ATF 105 Ia 134 consid. 3b p. 142). La loi neuchâteloise prévoit que le montant de la plus-value et celui de la contribution soient arrêtés au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur. La perception peut en outre être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières, elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien fonds.

Grégoire Junod











---

<sup>1</sup> « Les réserves en terrains affectés pourraient accueillir environ 9'200 nouveaux habitants et 7'600 nouveaux emplois. Les réserves en zones intermédiaires représentent, de surcroît, un potentiel supplémentaire de 12'600 habitants et 6'200 emplois. Il apparaît ainsi clairement que la problématique dépasse le cadre de la seule mobilité, mais touche l'ensemble des composantes du développement du Nord lausannois. », p. 2 du schéma directeur

# Liste des députés signataires – état au 29 janvier 2008

|                           |                        |                           |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abbet Raphaël             | Chapalay Albert        | Ducommun Philippe         |
| Aebi Jean-Robert          | Chappuis Laurent       | Dufour Claude-Eric        |
| Amarelle Cesla            | Chatelain André        | Durussel José             |
| Amstein Claudine          | Chevalley Christine    | Duvoisin Ginette          |
| Ansermet Jacques          | Chevalley Edna         | Epars Olivier             |
| Apothéoz Stéphanie        | Chollet Jean-Luc       | Fardel Claude-André       |
| Aubert Mireille           | Chollet Jean-Marc      | Favez Jean-Michel         |
| Baehler Bech Anne         | Christen Jérôme        | Favrod Pierre-Alain       |
| Ballif Laurent            | Clot Bertrand          | Feller Olivier            |
| Bally Alexis              | Cornamusaz Philippe    | Ferrari Yves              |
| Bavaud Sandrine           | Cornaz-Rovelli Valérie | Flora-Guttmann Martine    |
| Bernhard Maximilien       | Cornut Michel          | Freymond Cantone Fabienne |
| Berseth Verena            | Courdesse Régis        | Gaille Pierre-André       |
| Bolay Guy-Philippe        | De Preux Patrick       | Gaudard Jean-Pierre       |
| Bonjour Eric              | Debluë François        | Gay Vallotton Michèle     |
| Bonny Dominique-Richard   | Décaillet Anne         | Gfeller Olivier           |
| Borel Bernard             | Décosterd Anne         | Girardet Lucas            |
| Borloz Frédéric           | Delacour André         | Gardon Julien             |
| Bottlang-Pittet Jaqueline | Depoisier Anne-Marie   | Glutz Félix               |
| Brélaz François           | Deriaz Philippe        | Golaz Florence            |
| Buffat Marc-Olivier       | Desmeules Michel       | Golaz Olivier             |
| Buffat Michaël            | Despot Fabienne        | Gorrite Nuria             |
| Cachin Jean-François      | Devaud Grégory         | Grandjean Pierre          |
| Calpini Christa           | Dind Claudine          | Grognuz Frédéric          |
| Capt Gloria               | Dolivo Jean-Michel     | Guignard Jean             |

# Liste des députés signataires – état au 29 janvier 2008

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| Guignard Pierre           | Métraux Béatrice   | Rochat Pierre  |
| Haenni Frédéric           | Meyer Roxanne       | Rod Armand   |
| Haldy Jacques             | Miéville Michel  | Rostan Jacqueline  |
| Haury Jacques-André       | Modoux Philippe  | Roulet Catherine   |
| Jaquet-Berger Christiane  | Monod Alain  | Ruey-Ray Elisabeth   |
| Jaquier Rémy              | Montangero Stéphane  | Saugy Roger  |
| Jufer-Tissot Nicole       | Mossi Michele  | Savary Marianne  |
| Jungclaus Delarze Suzanne | Mouquin Michel   | Schwaab Jean Christophe  |
| Junod Grégoire            | Pache Rémy   | Schwaar Valérie         |
| Kaelin Pierre             | Papilloud Anne   | Schwab Claude  |
| Kappeler Hans Rudolf      | Payot François   | Silauri Alessandra   |
| Kernen Olivier            | Pernoud Pierre-André   | Sordet Jean-Marc   |
| Kohli Dominique           | Perrin Jacques   | Streit Christian   |
| Labouchère Catherine      | Pertusio Mario-Charles   | Surer Jean-Marie   |
| Mahaim Raphaël            | Peters Lise         | Truffer Jean-Jacques   |
| Maillefer Denis-Olivier   | Pidoux Jean-Yves   | Uffer Filip             |
| Mange Daniel              | Pidoux Pierre-André  | Venizelos Vassilis   |
| Manzini Pascale           | Poncet Gabriel   | Villa Sylvie   |
| Marendaz André            | Randin Philippe    | Volet Pierre   |
| Martinet Philippe         | Rapaz Pierre-Yves  | Walther Eric   |
| Mattenberger Nicolas      | Reichen Gil  | Weber-Jobé Monique    |
| Mayor Olivier             | Renaud Michel  | Wehrli Laurent   |
| Maystre Tinetta           | Rey-Marion Aliette   | Wyssa Claudine   |
| Melly Serge               | Reymond Philippe   | Yersin Jean-Robert    |
| Mercier Pierre-Alain      | Rochat Nicolas     | Zwahlen Pierre   |