



08-MOT-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.

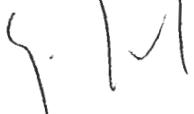
L'examen du schéma directeur du nord lausannois (SDNL) en cours de d'élaboration éclaire de façon concrète l'intérêt qu'aurait le canton à appliquer une contribution sur la plus-value découlant de l'augmentation de la valeur d'un terrain consécutive à son affectation en zone à bâtier. Quelles que soient 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 bâtier, 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 la 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 la 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 Cestia	Chatelain André	Durussel José
Amstein Claudine	Chevalley Christine	Duvoisin Ginette
Ansermet Jacques	Chevalley Edna	Epars Olivier
Apothéloz Stéphanie	<i>Jolines</i>	Fardel Claude-André
Aubert Mireille	Chollet Jean-Luc	Favez Jean-Michel
Baehler Bech Anne	Chollet Jean-Marc	Favrod Pierre-Alain
Bailif Laurent	Christen Jérôme	Feller Olivier
Bally Alexis	Clot Bertrand	Ferrari Yves
Bavaud Sandrine	Cornamusaz Philippe	Flora-Guttmann Martine
Bernhard Maximilien	Cornut Michel	Freymond Cantone Fabienne
Berseth Verena	<i>11.2 - f</i>	Gaille Pierre-André
Bolay Guy-Philippe	Courdesse Régis	Gaudard Jean-Pierre
Bonjour Eric	De Preux Patrick	Gay Vallotton Michèle
Bonny Dominique-Richard	Debluë François	Gfeller Olivier
Borel Bernard	Décailliet Anne	Girardet Lucas
Borloz Frédéric	Décosterd Anne	Glardon Julien
Bottlang-Pittet Jaqueline	Delacour André	Glutz Félix
Brélaz François	Depoistier Anne-Marie	Golaz Florence
Buffat Marc-Olivier	Deriaz Philippe	Golaz Olivier
Buffat Michaël	Desmeules Michel	Gorrite Nuria
Cachin Jean-François	Despot Fabienne	K. <i>J. Pant</i>
Caplini Christa	Devaud Grégory	Grandjean Pierre
Capt Gloria	Dind Claudine	Grognuz Frédéric
	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
Hauri Jacques-André	Modoux Philippe	Roulet Catherine
Jacquet-Berger Christiane	Monod Alain	Ruey-Ray Elisabeth
Jacquier Rémy	Montangero Stéphane	Saugy Roger
Jufer-Tissot Nicole	Mossi Michelle	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 Tineita	Rey-Marion Aliette	Wyssa Claudine
Melly Serge	Reymond Philippe	Yersin Jean-Robert
Mercier Pierre-Alain	Rochat Nicolas	Zwahlen Pierre