

RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant :

Motion Grégoire Junod et consorts concernant l'aménagement du territoire et son développement et visant à donner au canton les moyens de ses ambitions grâce à l'application de l'art. 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

La motion demande que la LATC soit complétée par des dispositions imposant "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". Un débat sur cette question a déjà eu lieu il y a quelques années au Grand Conseil, qui a refusé l'introduction d'une telle mesure. Même si le contexte législatif et économique a évolué, les motifs s'opposant à l'introduction d'une telle contribution sont toujours d'actualité :

1. Une telle contribution accroîtrait de façon importante la pression fiscale sur les propriétaires, qui sont déjà soumis à forte pression, résultant notamment de l'imposition sur les gains immobiliers. Par cet impôt, dans les faits, les collectivités publiques obtiennent ainsi une partie substantielle de la plus-value des terrains colloqués en zones à bâtir ; et cet impôt est prélevé en cas d'aliénation, ce qui est beaucoup plus juste et équitable que de taxer un propriétaire au moment de la collocation de son terrain, soit à une époque où il ne peut pas prélever sur le produit de la vente le montant de la taxation, ce qui pourrait ainsi le mettre dans une position financière très difficile.

2. Une telle contribution va incontestablement entraîner une augmentation du prix des immeubles, de façon à financer cette contribution. Cela n'est pas souhaitable dans le contexte actuel, où l'on souhaite favoriser la construction de logements. D'autre part, cette augmentation sera inévitablement répercutée en particulier sur les locataires, ce qui n'est pas non plus acceptable.

3. Cette contribution pénaliserait les propriétaires de terrains colloqués en zones de forte ou moyenne densité, alors que l'on veut au contraire favoriser les conditions-cadres pour les inciter à construire aux meilleures conditions possibles.

A tout cela s'ajoute que le débat sur cette question va avoir lieu au niveau fédéral et qu'il ne paraît pas judicieux de mettre en place un système qui pourrait ne pas être adapté avec la législation fédérale.

Le motionnaire rappelle à juste titre que les collectivités publiques doivent financer d'importants frais d'infrastructure ; à cet égard, le système des conventions avec les propriétaires paraît plus adéquat que l'imposition unilatérale d'une contribution de plus-value pour les raisons suivantes :

- les contributions prévues par convention sont en relation avec des frais d'infrastructure et se justifient en raison de ceux-ci, ce qui est différent d'une plus-value théorique qui n'a pas de portée concrète tant que le propriétaire ne vend pas ou ne construit pas ;
- un système basé sur un accord de toutes les parties évite ainsi une imposition unilatérale, les

propriétaires ayant intérêt à trouver un accord pour permettre l'adoption d'un plan d'affectation ;

- ce système permet une meilleure adaptation à la diversité des situations et des communes dans le canton, de façon à ce que les circonstances concrètes soient prises en compte, sans application d'un concept théorique à tous alors que les situations diffèrent.

Ce rapport est soutenu par les 6 députés suivants : Philippe Cornamusaz, François Debluë, Claude-Eric Dufour, Philippe Modoux, Pierre-Alain Mercier et le soussigné.

Lausanne, le 15 décembre 2008.

Le rapporteur :
(Signé) *Jacques Haldy*