

Markus Bapst, député		M1057.08
Loi spéciale concernant la compensation des avantages et inconvénients majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire		DAEC
		Cosignataires: 12
Reçu SGC: 03.09.08	Transmis CHA: 11.09.08*	Parution BGC: sept. 2008

Dépôt

Il est proposé de créer une loi spéciale pour compenser les avantages et inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement du territoire.

Développement

La commission parlementaire qui a analysé le projet de loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATEC) propose dans son projet bis l'introduction de l'article suivant :

Art. 47bis

¹ Le canton établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

² Le régime de compensation fait l'objet d'une législation spéciale.

Cet article reprend en fait les termes de l'article 5 LAT « Compensation et indemnisation » qui demande aux cantons d'établir un régime de compensation dans une loi cantonale.

Etant donné que cette matière est très complexe, la commission qui a examiné le pLATEC a estimé qu'il n'était pas judicieux de régler les détails d'un régime de compensation dans la LATEC. Elle a dès lors décidé d'en fixer le principe et de déposer une motion afin de souligner son intention.

Le Conseil d'Etat est invité à présenter une loi spéciale qui contiendra les éléments suivants :

- la définition des avantages et des inconvénients majeurs résultant des mesures d'aménagements
- les critères déterminants pour calculer la plus-value
- le mode de calcul et le montant de la taxe
- le moment de la perception de la taxe
- l'attribution de la plus-value aux communes et son affectation

Les mesures prises par les collectivités publiques compétentes en matière d'aménagement de territoire influent sur la valeur des terrains concernés et donc sur la fortune des propriétaires fonciers. Le droit fédéral exige des cantons qu'ils instituent une compensation appropriée pour les avantages et les inconvénients majeurs découlant de l'aménagement (art. 5 al. 1 LAT).

Lorsque les mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions qui équivalent à une expropriation, le droit fédéral détermine directement un droit de l'indemnisation du propriétaire concerné (art. 5 al. 2 LAT). Pour le reste, la tâche

* date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).

d'instaurer un régime de compensation est laissée aux cantons. Actuellement, les plus-values sont souvent uniquement taxées par des mesures fiscales. Ceci est également le cas dans le canton de Fribourg. Les systèmes fiscaux ne sont cependant pas bien adaptés à la réalisation des objectifs du prélèvement de la plus-value dont la motivation n'est au fond pas de type fiscal.

En cas de transfert de propriété, la taxe sur les gains immobiliers diminue selon le nombre des années durant lesquelles le cédant a gardé l'immeuble dans ses mains. Si ceci est peut-être justifié pour un terrain construit, c'est clairement contraire aux objectifs de l'aménagement de territoire pour un terrain mis en zone, donc non construit. Un des objectifs d'une taxe sur la plus-value est la lutte contre la thésaurisation des terrains.

Le plus grand avantage pour un propriétaire concerné résulte certainement d'une première mise en zone. Le dommage le plus important peut résulter d'une expropriation matérielle quand un terrain retombe dans la zone agricole par exemple. Une telle mesure doit être possible pour une commune, par exemple lorsqu'un terrain reste très longtemps non bâti ou que des dangers naturels le rendent en fait inconstructible. Les communes concernées doivent avoir les moyens d'indemniser les propriétaires dans de telles situations. La taxe sur la plus-value doit leur être attribuée, en tant qu'elles sont compétentes dans ce domaine dans notre canton.

Cet instrument est important pour les communes, car il offre à celles-ci une liberté d'action accrue. Aujourd'hui, il est très risqué pour une commune de remettre un terrain dans la zone agricole ou simplement de changer sa vocation, son indice ou encore son affectation. Pourtant, de telles mesures vont dans le sens d'une optimisation de la gestion du territoire à long terme et de la garantie du développement des communes.

Sur la base d'une étude détaillée de la situation dans le canton de Fribourg tenant compte de l'aménagement de territoire, de la législation fiscale et en matière de contributions sociales, le Conseil d'Etat proposera un système de compensation adapté dans une loi spéciale.

* * *