



Rapport 2026-DIME-13

22 septembre 2026

—

Projet de l'ordonnance modifiant le règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC, RSF 710.11) portant sur la mise en œuvre urgente de la deuxième étape de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire)

Nous avons l'honneur de vous soumettre le rapport explicatif accompagnant le projet de modification du ReLATeC.

Table des matières

1	Origine du projet	2
2	Résultats de la consultation externe	3
3	Solutions retenues par le projet de l'ordonnance	4
4	Commentaire des dispositions	4
5	Conséquences financières et en personnel	10

1 Origine du projet

Le présent projet de modification du ReLATEC s'inscrit dans le contexte de la phase urgente de la mise en œuvre de la deuxième étape de la révision de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (ci-après: LAT 2), telle qu'adoptée par le Parlement fédéral le 29 septembre 2023 et dont les objectifs et la teneur sont exposés dans le message accompagnant le projet de loi modifiant la LATeC adopté par le Grand Conseil le 26 juin 2026¹. Cette modification de la LATeC prévoit une application rétroactive des nouvelles dispositions légales au 1^{er} juillet 2026, date de l'entrée en vigueur des prescriptions de la LAT 2.

En vertu de l'art. 5a LAT, les propriétaires de constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir reçoivent, lors de la démolition de celles-ci, une prime correspondant aux frais de démolition à l'exclusion d'éventuels frais d'élimination de déchets spéciaux et d'assainissement de sites contaminés, sauf s'il existe une autre obligation légale de prise en charge des frais de démolition. En cas de démolition de constructions et d'installations non utilisées à des fins agricoles ou touristiques, la prime n'est versée que si aucune construction de remplacement n'est réalisée. À l'inverse, cela signifie qu'une démolition à des fins agricoles ou touristiques donne droit à une prime, même si elle est suivie d'une reconstruction.

Les nouvelles dispositions de la LATeC concrétisent le droit fédéral en prévoyant les modalités de financement, de calcul et de versement des primes de démolition et il s'agit, par le biais de la présente modification du ReLATEC, de prévoir les adaptations nécessaires afin que le système prévu par le droit cantonal soit complet et opérationnel.

A cet égard, il semble utile de rappeler qu'en vertu de la LATeC modifiée:

- > aucune prime n'est versée pour la démolition de bâtiments dont la surface est inférieure à 6m² dans la mesure où de tels objets ne peuvent pas être utilisés en tant qu'objet de compensation pour assurer le principe de stabilisation du nombre de bâtiments;
- > les primes ne sont pas dues pour la démolition d'objets érigés de manière illicite hors de la zone à bâtir (art. 113c^{bis} al. 1 LATeC);
- > la démolition des objets de minime importance qui sont situés hors de la zone à bâtir et dont l'emprise au sol est au moins de 6 m² est soumise à une procédure d'autorisation, en l'occurrence la procédure simplifiée (modification de l'art. 150 al. 1 LATeC);
- > les primes sont définies sur la base de montants forfaitaires calculés selon un prix au mètre cube défini en fonction du type d'ouvrage démoli (art. 113c^{bis} al. 2 LATeC);
- > les primes de démolition ne sont dues que pour les démolitions ayant fait l'objet d'une demande de permis qui a été transmise à la commune après le 1^{er} juillet 2026, sous réserve du respect des conditions fixés par le Conseil d'Etat pour leur versement (art. 178e LATeC);
- > le financement des primes est assuré par le biais du Fonds de la plus-value, avec un même degré de priorité que le financement des indemnités dues par les communes pour expropriation matérielle (art. 113c al. 2 let. a LATeC).

En vertu de l'article 113c^{bis} al. 3 LATeC, le Conseil d'Etat est compétent pour définir les cas particuliers dans lesquels le versement de la prime n'est pas dû, les critères concrets pour le calcul du montant forfaitaire et la procédure à suivre ainsi que les conditions à respecter pour le versement de la prime (art. 113c^{bis} al. 3 LATeC).

¹ ROF 2026-055 (voir session de juin 2026, séance ordinaire).

2 Résultats de la consultation externe

Compte tenu de l'urgence des travaux législatifs, le présent projet de modification du ReLATEC a été mis en consultation externe simultanément à l'avant-projet de loi, le 23 février 2026, avec un délai de réponse fixé au 25 mars 2026.

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) a reçu 66 réponses de destinataires externes, dont 25 communes qui se rallient pour l'essentiel à la prise de position de l'Association des Communes Fribourgeoises (ACF), deux partis politiques (Le Centre, Les Vert-e-s) ainsi que 7 associations fribourgeoises de protection de la nature, de l'environnement ou de préservation du patrimoine, notamment Pro Natura Fribourg, Pro Fribourg, la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage (SL-FP), WWF Fribourg, l'Association transports et environnement (ATE) Fribourg, Kultur Natur Deutschfreiburg (KUND) et Patrimoine Gruyère-Veveyse. L'Office fédéral du développement territorial (ARE) s'est également déterminé. L'ensemble des remarques et propositions ont été examinées avec attention successivement par les groupes de travail, le COPRO, puis le COPIL.

Dans la mesure où le message accompagnant le projet de loi fait la synthèse des prises de position sur l'avant-projet de loi et de leur prise en considération par le Conseil d'Etat dans son projet de loi, seules les remarques portant directement sur des dispositions du projet d'ordonnance sont exposées ci-après.

De manière générale, le projet d'ordonnance a été accueilli favorablement, de nombreux intervenants ayant toutefois formulé un certain nombre de remarques et de propositions notamment portant sur les conditions à remplir pour l'octroi des primes de démolition.

Les modalités de calcul de la prime sur la base d'un montant forfaitaire et la procédure de versement n'ont, en grande partie, pas été remis en cause par les destinataires de la consultation. Seuls les montants forfaitaires prévus pour les catégories de constructions simples à détruire selon l'annexe 4 du projet d'ordonnance ont donné lieu à des remarques, en particulier de la part des milieux de la protection de la nature, de l'environnement ou de préservation du patrimoine, qui ont relevés que les montants forfaitaires par mètre cube prévus pour les bâtiments des catégories 4 et 7 paraissent exagérés et qu'un montant de CHF 5.00 ou CHF 2.00 semble plus approprié. Etant donné que le système choisi devrait permettre de couvrir les coûts de la démolition et que les montants forfaitaires au mètre cube ont été fixés sur la base d'une comparaison intercantonale, plus particulièrement en se référant aux prix forfaitaires prévus par le canton de Berne, les critères retenus pour le calcul du montant forfaitaire sont maintenus.

S'agissant des critères à remplir pour le versement de la prime, les Verts ont demandé d'ajouter l'exigence que le terrain sur lequel est implanté l'objet démolé doit être remis en culture. Il n'y est pas donné suite au motif qu'une telle exigence serait difficile à appliquer dans la mesure où elle devrait faire l'objet d'un rapport spécialisé et être supervisée par les services compétents ainsi que les communes, qui ne disposent généralement pas de ressources à cet effet.

En lien avec la définition des cas particuliers dans lesquels le versement de la prime ne serait pas dû (nouvel art. 51d^{ter} ReLATEC) les milieux de la protection du patrimoine, en particulier, ont identifié plusieurs cas de figure dans le cadre d'une liste d'objet relativement étendue. À cet égard, le Conseil d'Etat précise que, dans l'esprit de la LAT 2 et des nouvelles dispositions de la LATEC, la prime sert avant tout à inciter au respect de l'objectif de stabilisation et qu'il convient de ne pas en prévoir lorsque les ouvrages ont, par leur nature ou leur statut juridique, une durée de vie limitée ou que leur démolition ne répond pas à cet objectif. Il s'agit en outre de ne pas aller au-delà du cadre fixé par le droit fédéral. Ainsi, il n'est pas possible de renoncer au versement d'une prime pour la démolition d'un bien culturel ou recensé si celle-ci a été dûment examinée puis autorisée dans le cadre d'une demande de permis.

3 Solutions retenues par le projet de l'ordonnance

La principale adaptation apportée au projet d'ordonnance modifiant le ReLATEC qui a été mis en consultation externe consiste à introduire un nouvel art. 51d^{ter} ReLATEC énumérant les cas particuliers dans lesquels la prime de démolition n'est pas due, en application de l'art. 113c^{bis} al. 3 LATEC.

S'agissant de l'art. 95 al. 1a figurant dans le projet d'ordonnance qui a été mis en consultation externe, étant donné que le projet de l'ordonnance définit que le droit à l'octroi d'une prime est lié à la délivrance d'un permis de démolition et que le montant de la prime fait l'objet d'une décision préalable rendue par la DIME dans le cadre de cette procédure, celle-ci peut, conformément aux règles prévues, se prononcer directement sur l'ensemble des éléments à prendre en considération pour établir sa décision, y compris sur la question des éventuelles constructions illicites identifiées sur la parcelle faisant l'objet de la demande de permis de démolir, qui relève de sa compétence exclusive (art. 167 al. 3 et 4 LATEC). Un préavis supplémentaire du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) n'est pas nécessaire, raison pour laquelle l'art. 95 al. 1a figurant dans le projet d'ordonnance a été supprimé.

Les autres modifications de détail apportées au projet à la suite de la consultation externe sont mentionnées dans les commentaires des dispositions réglementaires.

4 Commentaire des dispositions

Art. 51a al. 1 et al. 3 let. a

Conformément à l'art. 113c al. 2 let. a LATEC, l'utilisation des premiers 20 millions de francs encaissés dans le Fonds de la plus-value (après déduction des charges de fonctionnement) est réservée exclusivement au paiement des indemnités pour l'expropriation et le versement des primes de démolition. Le versement des primes s'effectuera à concurrence des montants disponibles (comme c'est le cas pour les autres mesures d'aménagement selon le droit en vigueur). Une fois le seuil de 20 millions de recettes atteint, les montants nouvellement affectés au Fonds sont répartis à raison de 60 % pour le financement des indemnités dues pour expropriation matérielle et les primes de démolition.

L'adaptation de l'art. 51a al. 1 et al. 3 let. a prévoit que le Fonds cantonal de la plus-value est destiné en premier lieu à couvrir le financement non seulement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle, mais aussi des primes de démolition, ceci à concurrence des montants disponibles comme le prévoit déjà le droit en vigueur.

Art. 51d^{bis} (nouveau)

D'un point de vue systématique, l'art. 51d^{bis} régit les critères pour le calcul du montant forfaitaire et la procédure à suivre ainsi que les conditions à respecter pour le versement des primes de démolition et l'art. 51d^{ter} régit les exceptions, c'est-à-dire les cas, dans lesquels une prime n'est pas due. Ceci explique la reformulation de l'intitulé du nouvel article 51d^{bis}.

Alinéa 1

Le ReLATEC prévoit dans son nouvel article 51d^{bis} que la demande pour l'obtention d'une prime doit être jointe à la demande de permis de démolir portant sur l'objet correspondant.

Comme mentionné ci-dessus, dans la mesure où chaque construction et installation soumise au principe de stabilisation doit pouvoir faire l'objet d'une prime en cas de démolition, il semble judicieux de soumettre toute démolition d'un objet susceptible d'être financé par la prime à la procédure d'autorisation prévue pour les démolitions. Dans ce contexte, il est rappelé que l'art. 150 LATEC soumet désormais à autorisation (par le biais de la

procédure simplifiée) la démolition des objets de minime importance sis hors de la zone à bâtir et dont l'emprise au sol est au moins de 6 m².

L'instruction de la procédure de permis, ordinaire ou simplifiée, permettra de récolter les informations nécessaires pour déterminer si les conditions d'octroi de la prime sont réunies ainsi que le montant de cette prime.

Alinéa 2

Conformément au champ d'application du droit fédéral, seule la démolition de l'objet concerné doit être financée par la prime. En conséquence, outre les éventuels frais d'élimination de déchets et d'assainissement qui sont expressément mentionnées dans l'art. 5a al. 1 LAT comme coûts non indemnisables, les coûts liés à l'accessibilité au chantier ou à la topographie du terrain ainsi que les coûts de remise en culture de terrain ne sont pas pris en compte. De plus, le versement de la prime est en tout état de cause soumis à la réserve qu'il n'existe pas d'autre obligation légale de prise en charge des frais de démolition (art. 5a al. 1 LAT).

Sur la base de la norme de délégation dans l'art. 113c^{bis} al. 3 LATeC le Conseil d'Etat fixe dans un tableau annexé au ReLATeC les critères pour le calcul des montants forfaitaires, à savoir le type d'ouvrage à démolir et un prix au m³ par type d'ouvrage.

Les différents types d'ouvrage ont été défini de la manière suivante:

1. Bâtiment destiné au séjour ou à l'accueil de personnes (tel qu'habitation, hébergement, restauration, école, etc.): cette catégorie désigne un type de bâtiment massif comportant de plusieurs pièces;
2. Bâtiment mixte (bâtiment destiné au séjour ou à l'accueil de personnes avec une partie destinée à l'exploitation agricole/horticole ou à l'activité artisanale/commerciale): cette catégorie désigne un type de bâtiment massif comportant une partie qui contient plusieurs pièces et une autre partie qui contient un espace vide avec un cloisonnement intérieur. Ce terme désigne un ensemble des cloisons mises en place à l'intérieur pour diviser, organiser et séparer les espaces. Il recouvre en particulier la création de pièces, la délimitation des espaces selon des différentes fonctions (p.ex. en fonction de l'utilisation prévue), la réalisation d'une séparation acoustique ou visuelle ainsi que la création d'une séparation de sécurité (incendie, hygiène);
3. Bâtiment d'exploitation industrielle, artisanale ou commerciale, bâtiment d'exploitation agricole destiné à l'élevage, la garde d'animaux ou à l'horticulture productrice (avec cloisonnement intérieur): cette catégorie désigne un type de bâtiment massif comportant un espace vide avec un cloisonnement intérieur (voir l'explication sous ch. 2);
4. Bâtiment de stockage/d'entreposage, halle, hangar, grange, remise, dépôt, silo (sans cloisonnement intérieur): cette catégorie désigne un type de bâtiment massif comportant uniquement un espace vide sans cloisonnement intérieur (voir l'explication sous ch. 2);
5. Construction ou installation de nature diverse (telle que bassin de rétention, fosse à purin, passerelle, ponton, piscine etc.): cette catégorie désigne un type d'ouvrage relativement important et massif;
6. Petite construction ou annexe (telle que cabane, garage, couvert à véhicule, bûcher etc.): en général des ouvrages relativement légers, dont la démolition nécessite néanmoins des travaux complexes;
7. Construction légère, réutilisable (telle qu'abri-tunnel, tunnel d'exploitation agricole, maraîchère ou horticole, ruche, yourte, conteneur): cette catégorie désigne un type d'ouvrage léger, dont la démolition ne nécessite pas de travaux importants et qui, dans la plupart des cas, peuvent être reconstruits à un autre endroit avec les mêmes matériaux;
8. Autres: cette catégorie englobe tout autre ouvrage qui ne peut être inclus dans aucune des catégories susmentionnées. Compte tenu de la variété des ouvrages pouvant entrer dans cette catégorie, il n'est pas fixé de prix au m³. Il appartiendra à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) de fixer le montant de la prime au cas par cas.

Les prix au m³ ont été fixés sur la base d'une comparaison intercantonale, plus particulièrement en se référant aux prix forfaitaires prévus par le canton de Berne, lequel s'est appuyé sur l'expertise de sa Commission d'estimation des lettres de rente. Dans ce contexte, il a été tenu compte du fait que le canton de Fribourg se trouve également dans la même catégorie de l'indice des coûts de construction que le canton de Berne (espace Mittelland).

A relever que conformément à l'ordonnance fédérale sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (OAS), le droit fédéral en vigueur prévoit un subventionnement à hauteur de 5 francs par m³ pour la démolition des bâtiments d'exploitation agricole juridiquement conformes en dehors de la zone à bâtir (annexe 6 de l'OAS, ch. 3.3.1), le droit cantonal prévoyant quant à lui un subventionnement complémentaire, pour un taux correspondant à celui fixé par le droit fédéral (art. 6 let. e ch. 3 de l'arrêté concernant les subventions cantonales en faveur d'améliorations foncières). Cette subvention a été calculée indépendamment du type concret de l'objet démoli. Faisant référence à l'introduction de l'encouragement à la démolition selon les dispositions légales de la loi sur l'aménagement du territoire, cette mesure a été limitée à fin 2025², ce qui signifie que cette réglementation sera remplacée par les nouvelles dispositions du droit fédéral sur les primes de démolition.

En ce qui concerne le financement de la prime de démolition, il faut souligner que les ressources du canton sont limitées et qu'une participation de la Confédération au financement est certes envisageable (art. 5a al. 3 LAT en lien avec art. 43d OAT), mais il n'est pas garanti que ce soutien sera effectif. Même si tel était le cas, il ne serait pas possible de déterminer à l'avance quels seraient les montants annuels attribués. La délimitation des montants forfaitaires doit par conséquent également assurer de pouvoir couvrir le financement dans un principe d'égalité de traitement à moyen et long terme.

Il est également rappelé que la répartition du financement des mesures d'aménagement telle qu'elle est définie dans le ReLATeC ne permet de financer les objets mentionnés à l'article 113c al. 2 let. b à d LATeC qu'à partir du moment où le financement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle ainsi que les primes de démolition est assuré et que les montants cumulés ayant été alloués au Fonds auront dépassé les 20 millions de francs. Dès ce moment, les montants nouvellement affectés au Fonds seront répartis à raison de 60 % (ce pourcentage étant prévu par le droit en vigueur) pour le financement des indemnités dues pour expropriation matérielle et les primes de démolition³. Le Fonds sera par conséquent destiné en premier lieu à couvrir le financement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle et des primes de démolition.

Au 31 décembre 2025, les recettes disponibles dans le Fonds cantonal s'élevaient à environ 5 500 000 francs. Dans ce contexte, il doit être pris en considération, qu'environ 300 dossiers étaient encore en attente d'exigibilité (l'encaissement des taxes se faisant au moment de la délivrance d'un permis de construire ou d'une aliénation sur les biens-fonds correspondants) et presque 800 dossiers étaient encore en attente de taxation.

Au 31 décembre 2025, le cumul des indemnités demandées par les propriétaires dans le cadre des actions menées envers les communes pour expropriation matérielle à la suite de la procédure d'approbation des plans d'aménagement, s'élevait à hauteur d'environ 45 000 000 francs. Etant donné que ces procédures sont en cours, il n'est pas possible de donner une estimation du montant qui devra éventuellement être financé par le Fonds de la plus-value, étant rappelé toutefois que la jurisprudence en matière d'expropriation matérielle demeure en principe restrictive.

Le SeCA a vérifié sur la base des permis de construire délivrés depuis le 29 septembre 2023 le nombre des démolitions de bâtiments. Cette analyse permet d'estimer qu'environ 80 bâtiments sont démolis chaque année. Sur cette base, il peut être estimé que les coûts de démolition en moyenne et par année s'élèvent à environ 13 000 francs par démolition et environ 1 000 000 francs par année.

² Cf. annexe 6 de l'OAS, ch. 3.3.2, et p. 66 des instructions du 1er janvier 2025 du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche et de l'Office fédéral de l'agriculture relatives à l'ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture.

³ Pour les autres mesures d'aménagement financées par la taxe sur la plus-value, les pourcentages sont définis à l'art. 51a al. 3 let. b à d ReLATeC.

Alinéa 3

Le montant de la prime fait l'objet d'une décision préalable rendue par la Direction dans le cadre de la procédure d'autorisation, cette Direction étant, en vertu du droit en vigueur, l'autorité compétente pour décider de tout financement des mesures d'aménagement par le biais du Fonds de la plus-value (art. 51c al. 1 ReLATeC).

Alinéa 4

Le versement de la prime est soumis à trois conditions cumulatives qui s'inscrivent dans les objectifs recherchés par le législateur fédéral, à savoir la stabilisation des bâtiments et des surfaces imperméabilisées.

Pour ce motif, il semble cohérent et judicieux d'exiger tout d'abord que la surface sur laquelle était implantée l'objet démolí soit à nouveau rendu perméable (let. a). Ne sont toutefois pas soumis à cette exigence les cas de reconstruction à des fins agricoles ou touristiques visés à l'art. 5a al. 1 LAT, lequel prévoit qu'une démolition à des fins agricoles ou touristiques donne droit à une prime, même si elle est suivie d'une reconstruction.

Les éventuelles constructions et installations illicites sises sur la parcelle correspondante et identifiées par la Direction dans le cadre de sa décision selon l'alinéa 3 doivent avoir été remises en état ou mises en conformité par le ou la propriétaire (let. b). La prise en compte de la mise en conformité des constructions ou installations illicites a été apportée au projet d'ordonnance modifiant le ReLATeC qui a été mis en consultation externe. Cet ajout permet de prendre en compte les cas dans lesquels une légalisation des travaux illicites est possible.

L'exigence de la remise en état ou de la mise en conformité est cohérente avec le principe de stabilisation, lequel est notamment concrétisé par l'art. 113c^{bis} al. 1 LATeC, selon lequel les primes de démolition sont uniquement dues pour les constructions et installations qui ont été érigées légalement hors de la zone à bâtir et non pour celles qui ont été réalisées illégalement. Dans le même ordre d'idée, il semble difficilement acceptable de prévoir le versement d'une prime pour la démolition d'un ouvrage implanté sur une parcelle comprenant d'autres constructions et installations réalisées ou transformées sans autorisation valable ou en violation des conditions d'un permis. L'instruction de la procédure de permis permettra d'identifier de tels ouvrages afin que la DIME puisse fixer la condition de remise en état ou mise en conformité dans sa décision préalable sur la prime. A relever toutefois que l'issue des procédures ouvertes de rétablissement de l'état conforme au droit en application de l'art. 167 al. 3 et 4 LATeC demeure réservée, notamment les éventuelles décisions de tolérance exceptionnelle rendues par la DIME.

Enfin, la commune doit avoir attesté de la bonne exécution des travaux sur la base du certificat de conformité (art. 166 LATeC) ainsi que de la remise en état des éventuelles constructions et installations illicites identifiées selon la lettre b (let. c). La référence au certificat de conformité sous-entend également que la mise en conformité d'éventuelles constructions ou installations illégales a été effectuée et que les objets érigés sur la parcelle considérée respectent les prescriptions relatives aux constructions hors de la zone à bâtir.

Sans le contrôle des travaux, lequel doit de toute façon être effectué par la commune en application de l'art. 165 LATeC ou d'une décision de rétablissement de l'état conforme au droit rendue par la DIME selon l'art. 167 al. 3 et 4 LATeC, il n'est pas garanti que les conditions des lettres a et b ont été pleinement respectées et que le versement de la prime de démolition est effectivement dû.

Alinéas 5 et 6

Le projet de modification du ReLATeC prévoit des solutions similaires à celles applicables aux indemnités dues pour expropriation matérielle, à savoir que le versement des primes s'effectue dans l'ordre des dates de l'attestation communale de la bonne exécution des travaux (cf. art. 51d al. 3 ReLATeC) et que les demandes qui ne peuvent pas être financées en raison d'une alimentation insuffisante du Fonds sont honorées dès que les montants disponibles le permettent. Il n'est pas payé d'intérêt (cf. art. 51d al. 4 ReLATeC).

Art. 51d^{ter} (nouveau)

Cet article énumère de manière exhaustive les cas particuliers pour lesquels une prime de démolition n'est pas due. Sont toutefois réservés les cas d'application de l'art. 5a al. 1 LAT selon lequel une prime n'est pas due en vertu d'une autre obligation légale de prise en charge des frais de démolition.

Il s'agit de la démolition:

- > des constructions et installations limitées dans le temps, y compris celles autorisées dans une zone spéciale au sens de l'article 18 LAT (let a). La prime de démolition a en effet pour objectif d'inciter à la démolition volontaire, ce qui n'est pas le cas lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation a été autorisée avec l'obligation de la démolir ultérieurement, la démolition étant alors prévue dès le départ et faisant partie intégrante de l'autorisation;
- > des bâtiments dont le gros œuvre, y compris la pose de la toiture, n'a pas été achevé (let b). Il semble cohérent d'exclure les constructions inachevées. Dans ce contexte, on peut se demander si la prime ne pourrait pas justement contribuer à faire disparaître de tels travaux qui impactent de manière négative le paysage. Cela étant, compte tenu de l'objectif recherché par le principe de stabilisation, à savoir de stabiliser le nombre de bâtiments qui ont été entièrement réalisés hors de la zone à bâtir, une telle exception paraît cohérente. La formulation utilisée dans cette disposition explicite la notion de bâtiments "hors d'eau", communément utilisée dans le domaine de la construction;
- > des constructions et installations entièrement souterraines (let. c). Dans la mesure où les constructions et installations entièrement souterraines sont en général totalement ou presque invisible de l'extérieur, elles n'altèrent ni le paysage ni l'utilisation des sols de manière significative. Dans le contexte de l'objectif recherché par le principe de stabilisation, il se justifie de ne pas prévoir un versement de la prime pour de tels ouvrages;
- > des infrastructures de mobilité (let. d). Les dispositions de la LAT 2 et leur transposition dans le droit cantonal mettent en relation matérielle le versement de la prime et la démolition des ouvrages dont le volume impacte directement le paysage. Certes, les infrastructures de mobilité impactent également d'une certaine manière le paysage, mais il ne s'agit pas ainsi de favoriser le financement de la démolition d'installations de mobilité dont l'emprise est uniquement surfacique et qui par ailleurs peuvent s'étendre sur des distances considérables. A cela s'ajoute le fait que, compte tenu des exceptions prévues par le droit fédéral par rapport à la comptabilisation des surfaces imperméabilisées dans le monitoring, le canton de Fribourg dispose d'une très grande marge avant d'atteindre le seuil de 2% fixé par l'OAT pour l'imperméabilisation, contrairement à ce qui est le cas pour le nombre de bâtiments hors zone à bâtir;
- > d'autres infrastructures et installations d'intérêt public (let. e). Indépendamment du fait que le ou la propriétaire soit un/-e privé/-e ou une personne morale de droit public, les infrastructures et installations érigées pour répondre à un intérêt public ont été autorisées hors de la zone à bâtir au motif que leur implantation à cet endroit était imposée par sa destination, de sorte qu'il est manifeste, dès l'octroi de l'autorisation, qu'elles devront être obligatoirement démolies si les conditions qui ont conduit à leur autorisation ne sont plus remplies (cet aspect étant susceptibles d'être pris en compte dans la planification financière des projets). Il n'y a ainsi pas lieu d'inciter à leur démolition par le biais du versement d'une prime. Par ailleurs, il y a lieu de faire une corrélation entre le fait que les primes de démolition sont financées par le Fonds de la plus-value lequel est alimenté par des taxes dont sont exemptes les collectivités publiques et les corporations de droit public exerçant des tâches d'intérêt public.

Annexe 4

Il est renvoyé aux explications susmentionnées figurant dans le commentaire sur l'alinéa 2 de l'art. 51d^{bis} (nouveau).

Sur la base de ces réflexions et conformément aux art. 113c^{bis} al. 3 LATeC et 51d^{bis} al. 2 du projet de modification du ReLATeC, le tableau qui se trouve sur la page suivante est introduit en tant qu'annexe 4 au ReLATeC.

Type d'objet démoli		Montant forfaitaire par m ³	
1)	Bâtiment destiné au séjour ou à l'accueil de personnes (tel qu'habitation, hébergement, restauration, école, etc.)	CHF	30.00
2)	Bâtiment mixte (bâtiment destiné au séjour ou à l'accueil de personnes avec une partie destinée à l'exploitation agricole/horticole ou à l'activité artisanale/commerciale)	CHF	20.00
3)	Bâtiment d'exploitation industrielle, artisanale ou commerciale, bâtiment d'exploitation agricole destiné à l'élevage, la garde d'animaux ou à l'horticulture productrice (avec cloisonnement intérieur)	CHF	15.00
4)	Bâtiment de stockage/d'entreposage, halle, hangar, grange, remise, dépôt, silo (sans cloisonnement intérieur)	CHF	10.00
5)	Construction ou installation de nature diverse (telle que bassin de rétention, fosse à purin, passerelle, ponton, piscine etc.)	CHF	10.00
6)	Petite construction ou annexe (telle que cabane, garage, couvert à véhicule, bûcher etc.)	CHF	5.00
7)	Construction légère, réutilisable (telle qu'abri-tunnel, tunnel d'exploitation agricole, maraîchère ou horticole, ruche, yourte, conteneur)	CHF	5.00
8)	Autres	Entre CHF 5.00 et CHF 30.00 (montant à définir par la DIME)	

En ce qui concerne la catégorie 8 de type des objets démolis, c'est-à-dire les "autres objets [démolis]", qui n'entrent pas dans les types des catégories 1-7, il est proposé de prévoir une fourchette entre CHF 5.00 et CHF 30.00 pour la définition du montant forfaitaire par mètre cube par la DIME, ce qui permet aux destinataires de la loi de se faire une idée approximative du montant auquel ils peuvent s'attendre.

Exemples de calcul:

Exemple 1:

Une démolition d'un bâtiment d'habitation avec une partie destinée à l'exploitation agricole. L'objet est principalement constitué de bois et doté d'un toit en pente. La hauteur du faîtage mesure environ 13 m et l'emprise au sol est d'environ 620 m² (31 m x 20 m). La volumétrie qui devrait être démolie présente en total environ 5200 m³.

Cet objet appartient à la catégorie 2, parce qu'il s'agit d'un bâtiment mixte.

Sur la base d'un calcul avec le montant forfaitaire défini pour cette catégorie, le montant de la prime de démolition s'élève à **104 000 francs**.

Exemple 2:

Une démolition d'un hangar maraîcher principalement constituée de métal et doté d'un toit en pente, dont la hauteur du faîtage mesure environ 5.5 m et l'emprise au sol est d'environ 500 m² (25 m x 20 m). La volumétrie qui devrait être démolie présente en total environ 2300 m³.

Cet objet appartient à la catégorie 4, parce qu'il s'agit d'un bâtiment massif comportant uniquement un espace vide sans cloisonnement intérieur.

Sur la base d'un calcul avec le montant forfaitaire défini pour cette catégorie, le montant de la prime de démolition s'élève à **23 000 francs**.

Exemple 3:

Une démolition d'une serre en plastique avec une armature en acier sans imperméabilisation du sol, dont la hauteur au point de l'objet le plus élevé est d'environ 2m et l'emprise au sol est d'environ 22,50 m² (4,50 m x 5 m). La volumétrie qui devrait être démolie présente en total environ 25 m³ et l'objet comporte 6 arceaux.

Cet objet appartient à la catégorie 7, parce qu'il s'agit d'une construction légère. Il est également à supposer que les éléments porteurs pourront être réutilisés, dans le meilleur des cas avec le matériau de revêtement.

Sur la base d'un calcul avec le montant forfaitaire défini pour cette catégorie, le montant de la prime de démolition s'élève à **125 francs**.

5 Conséquences financières et en personnel

L'obligation faite aux cantons d'assurer le financement des primes de démolition dès le 1^{er} juillet 2026 aura des incidences sur l'utilisation des ressources disponibles dans le Fonds cantonal de la plus-value. Comme mentionné ci-dessus, l'art. 5a al. 3 LAT en lien avec l'art. 43d OAT prévoit certes une participation possible de la Confédération, mais il n'est pas garanti que ce soutien sera effectif et même s'il l'était, à hauteur de quels montants annuels.

Comme mentionné ci-dessus, au 31 décembre 2025, les recettes disponibles dans le Fonds cantonal s'élevaient à environ 5 500 000 francs. Dans ce contexte, il doit être pris en considération, qu'environ 300 dossiers étaient encore en attente d'exigibilité (l'encaissement des taxes se faisant au moment de la délivrance d'un permis de construire ou d'une aliénation sur les biens-fonds correspondants) et presque 800 dossiers étaient encore en attente de taxation.

Doit toutefois être pris en compte le fait que ce Fonds devra assurer le financement de l'intégralité des montants qui seraient dus en cas d'expropriation matérielle, à l'issue des actions menées par les propriétaires envers les communes, à la suite de la procédure d'approbation des plans d'aménagement local. Au 31 décembre 2025, le cumul des prétentions s'élevait à hauteur d'environ 45 000 000 francs. Etant donné que ces procédures sont en cours, il n'est pas possible de donner une estimation du montant qui devra éventuellement être financé par le Fonds de la plus-value, étant rappelé toutefois que la jurisprudence en matière d'expropriation matérielle demeure en principe restrictive.

Comme mentionné ci-dessus, on peut supposer qu'en moyenne 80 démolitions hors de la zone à bâtir devront être effectuées par année. Sur cette base, il peut être estimé que les coûts de démolition en moyenne et par année s'élèvent à environ 13 000 francs par démolition et environ 1 000 000 francs par année.

Compte tenu de ce qui précède, le versement de la prime devrait être assuré pour les 5 à 10 prochaines années, à condition que les cas d'expropriation matérielle donnant lieu à indemnisation n'entraînent pas d'engagements trop importants, ce qui ne peut pas être entièrement exclu.

Le projet n'a pas de conséquences en personnel. Que ce soit pour le suivi du monitoring ou pour les modalités de versement des primes de démolition, ces tâches pourront être assumées par le biais des ressources existantes.