

Complément

au rapport du 24 avril 2019 présenté par le Conseil-exécutif concernant la modification de la loi sur les constructions (LC)

Le projet de modification de la loi sur les constructions que le Conseil-exécutif a adopté le 24 avril 2019 à l'intention du Grand Conseil, qui découle de l'adoption des motions M 106-2017 et M 107-2017¹ relatives à la compensation de la plus-value, a subi deux changements essentiels après avoir été traité, le 27 juin 2019, par la commission consultative compétente du Grand Conseil, en l'occurrence la Commission des infrastructures et de l'aménagement du territoire (CIAT). Ces points importants doivent offrir une plus grande liberté d'action aux communes dans leur façon de concevoir la compensation de la plus-value d'un point de vue réglementaire. De l'avis du Conseil-exécutif, ces modifications justifient la présentation au Grand Conseil d'un complément au rapport d'origine. Ce dernier fournit les explications nécessaires à l'application des réglementations légales modifiées.

Valeur-seuil ou franchise en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation (art. 142a, al. 4 et 5 LC)

L'ajout à la fin de l'*alinéa 4* de l'article 142a (le terme de «valeur-seuil» figure entre parenthèses) précise clairement que le montant de 20 000 francs prévu au sujet des plus-values résultant de mesures d'aménagement dans le cas d'un classement en zone à bâtir constitue bel et bien une valeur-seuil², qui est désormais inscrite de manière contraignante dans la loi sur les constructions. Par conséquent, une franchise prévoyant une déduction³ ou une autre valeur-seuil sont exclues en pareil cas.

L'*alinéa 5* de l'article 142a est adapté pour permettre aux communes de disposer d'une plus grande latitude dans le contexte de la compensation facultative de la plus-value résultant de mesures d'aménagement lors d'un changement d'affectation ou d'une augmentation du degré d'affectation par rapport à la législation actuelle et à la proposition initialement soumise par le Conseil-exécutif. Les communes peuvent ainsi prévoir dans un règlement, pour le cas des plus-values susmentionnées, une valeur-seuil, une franchise (déduction) ou une combinaison des deux, par cumul. Elles sont également libres de réglementer différemment le cas des changements d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation.

Afin de respecter les prescriptions de droit fédéral (art. 5 LAT), les communes inscrivent également dans leur règlement le niveau de la valeur-seuil ou de la franchise. Le Tribunal fédéral a précisé le cadre admissible dans les considérants de son arrêt 1C_132/2015 (ATF 143 II 568, p. 586, JdT 2018 I 278, RDAF 2018 II, p. 21).

La loi sur les constructions prévoit, par un renvoi à l'*alinéa 4* de son article 142a, une prescription supplétive pour les communes qui n'ont pas encore édicté de réglementation ou qui ne souhaitent pas le faire. Dans un tel cas de figure, en effet, c'est la valeur-seuil de 20 000

¹ Motion 106-2017 Lanz (Thoune, UDC): Nouvelles règles mieux adaptées à la pratique en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation; motion 107-2017 Haas (Berne, PLR): Correction d'une erreur dans la législation concernant la compensation de la plus-value

² Est désigné sous le nom de valeur-seuil le montant jusqu'auquel les plus-values résultant de mesures d'aménagement sont exemptées de l'obligation de compensation, c'est-à-dire de taxe. Si une plus-value résultant de mesures d'aménagement excède la valeur-seuil, la taxe est perçue sur la totalité de la plus-value.

³ La franchise correspond à une déduction. Le montant est toujours déduit de la plus-value résultant de l'aménagement calculée sur une base brute. La taxe sur la plus-value est alors perçue sur la différence.

francs qui s'applique lors de changements d'affectation ou d'augmentations du degré d'affectation (il s'agit de la réglementation qui prévaut pour les classements en zone à bâtir).

Compensation de la plus-value en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge (art. 142a, al. 5 et 142c, al. 1a LC)

La compensation de plus-values résultant de mesures d'aménagement est facultative lors d'un classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge. Si elle a lieu, elle s'effectue par voie contractuelle (art. 142a, al. 3). Les communes doivent uniquement prévoir dans leur règlement *si* elles entendent faire usage de cette possibilité ou préciser *qu'*elles vont le faire. Il n'y a pas lieu d'inscrire dans un règlement les détails de cette compensation réglée par contrat, qu'il s'agisse du type de compensation (en espèces et/ou en nature), de son montant, de son échéance ou d'une éventuelle valeur-seuil ou franchise. S'agissant de ces derniers points (valeur-seuil, franchise et échéance), ils ne sont plus du tout abordés puisque l'*article 142a, alinéa 5* (valeur-seuil ou franchise) et l'*article 142c, alinéa 1a* (échéance) ne mentionnent justement *pas* le «classement de terrain dans une zone d'extraction ou de décharge» (silence qualifié). Ainsi, lors d'un tel classement, une éventuelle valeur-seuil ou franchise et l'échéance des prestations de compensation sont négociées individuellement et réglées exclusivement dans un contrat.

Proposition du Conseil-exécutif

Le Conseil-exécutif propose au Grand Conseil de se rallier aux propositions de la majorité de la commission et d'approuver la modification de la loi sur les constructions avec les adaptations présentées.

Berne, le 14 août 2019

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Ammann*
le chancelier: *Auer*