

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 16 ET 17 DECEMBRE 2024**Point 6 de l'ordre du jour****Adoption du Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value****1. Préambule**

La taxe sur la plus-value est un régime de compensation appliqué au niveau suisse, devenu obligatoire depuis la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Sur le principe, les propriétaires qui bénéficient d'un avantage majeur résultant d'une mesure d'aménagement paient une taxe sur la plus-value. La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale du bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur en force de la mesure d'aménagement.

Les dispositions légales modifiant la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) en lien avec la taxe sur la plus-value sont entrées en vigueur le 1^{er} octobre 2023. Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'article 113a al. 1a LATeC permet aux communes de prélever une taxe communale sur la plus-value. Elle se monte au maximum à un quart (25%) du prélèvement cantonal et est déduite de la taxe cantonale. Le canton continuera d'assumer toute la procédure de taxation, d'estimation et de perception, avec la différence qu'une part du montant perçu sera versé aux communes dotées d'un règlement communal (article 113c al. 5 LATeC).

2. Taxe sur la plus-value

Les articles 113a et suivants LATeC précisent les modalités relatives à la taxe sur la plus-value et fixent notamment le montant de la contribution cantonale à 20% de la plus-value. Le canton la redistribue aux communes, aux associations de communes et aux régions pour financer des mesures d'aménagement du territoire via le Fonds cantonal de la plus-value dont l'affectation des recettes est définie dans l'article 113c al. 2 LATeC, dans l'ordre de priorité ci-dessous, à savoir :

- a) les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement, à l'exception des indemnités fixées par le biais d'une entente passée entre la collectivité publique recherchée et le ou la propriétaire dans le cadre d'une procédure pour cause d'expropriation matérielle ouverte devant la Commission d'expropriation (art. 60 et 61 [142] de la loi du 23 février 1984 sur l'expropriation) ;*
- b) les plans directeurs régionaux ou leur révision et les études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti ;*
- c) les infrastructures prévues dans le cadre de projets d'agglomérations ou de plans directeurs régionaux visant à un aménagement de qualité et à favoriser la mobilité douce ;*
- d) d'autres mesures d'aménagement prévues par l'article 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire.*

3. Nouveau règlement communal

Pour percevoir la part communale de la taxe, il incombe à la Ville d'élaborer un règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value. Selon l'article 113c al. 5 LATeC, l'affectation de la taxe communale doit servir au financement de mesures d'aménagement du territoire.

Le règlement présenté au Conseil général a été élaboré sur la base du règlement-type proposé par les services cantonaux. Selon les dispositions légales de l'art. 51 i du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), il doit au moins contenir les éléments suivants :

- Le taux de la taxe communale,
- L'affectation de la taxe communale.

Préavis des services de l'Etat

Le projet de règlement a été soumis, pour examen préalable, à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) en date du 27 juin 2024, lequel a sollicité l'avis du Service des communes (SCom) et du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA). Lesdits Services ont préavisé favorablement le projet de règlement, sous réserve de quelques remarques formelles, lesquelles ont ensuite été prises en compte par le Conseil communal.

Commentaires

L'article 2 fixe le taux de la taxe communale sur la plus-value à 25 % du prélèvement cantonal, soit le maximum légal auquel la commune peut prétendre.

L'article 3 précise les affectations possibles des montants à disposition, à savoir :

- Les études ou réalisations relatives à des projets d'aménagements d'utilité publique, et frais y relatifs, sur fonds privés et sur le domaine public communal,
- Les participations financières de la Ville aux processus d'aménagement du territoire,
- Les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant de mesures d'aménagements.

Les articles 4 et 5 s'inscrivent dans les dispositions réglementaires des finances communales. En effet, la création d'un financement spécial requiert une base légale selon l'article 38 de la loi sur les finances communales (LFC).

Le Conseil communal invite le Conseil général à adopter le Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value tel que présenté.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Jacques Morand

Le Secrétaire général

Raoul Girard

Annexe : Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value

Ville de Bulle

Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value

du

Le Conseil général de la Ville de Bulle

Vu :

- la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- les articles 113a ss. de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) ;
- l'article 51i du règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) ;
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo) ;
- l'ordonnance sur les finances communales du 14 octobre 2019 (OFCo) ;

Arrête :

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but de définir le taux et l'affectation de la taxe communale en relation avec les montants obtenus en application de l'article 113a al. 1a LATeC.

Art. 2 Taux

La taxe communale s'élève à 25 % du prélèvement cantonal sur la plus-value.

Art. 3 Affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)

Peuvent être notamment financés par le biais de la taxe communale les objets suivants :

- Les études ou réalisations relatives à des projets d'aménagement d'utilité publique, et frais y relatifs, sur fonds privés et sur le domaine public communal ;
- Les participations financières de la Ville aux processus d'aménagement du territoire ;
- Les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant de mesures d'aménagement.

Art. 4 Financement spécial

¹ Par l'adoption de ce règlement, la commune institue un financement spécial pour l'aménagement du territoire (ci-après : financement spécial).

² L'utilisation concrète des moyens du financement spécial pour les objets mentionnés à l'article 3 est décidée par le conseil communal et sous réserve des compétences financières du conseil général.

Art. 5 Finances communales

¹ Les opérations d'attribution et de prélèvement sur le financement spécial figurent dans les comptes communaux.

² L'état du financement spécial est comptabilisé au bilan.

Art. 6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.

Adopté en séance du Conseil général de la Ville de Bulle, le

Le Président

La Secrétaire

Yvan Girard

Nicole Jacqueroud

**Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures,
de la mobilité et de l'environnement,**

le

Le Conseiller d'Etat, Directeur

.....

Jean-François Steiert