Grolley Ponthaux
COMMUNE

MESSAGE N^{O} 09
DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL
du 7 avril 2025

Nouveau règlement sur la taxe communale sur la plus-value

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre le message portant sur la proposition d'un nouveau règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value.

Introduction

La taxe sur la plus-value vise les avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement. Concrètement, elle consiste à imposer les augmentations des possibilités de construction sur un terrain, par exemple lorsqu'il change de zone (de faible densité à moyenne densité) ou lorsque son indice d'utilisation augmente.

Conformément à la règlementation cantonale en vigueur depuis le 1er octobre 2023, les communes peuvent prélever une taxe sur la plus-value sur la base de la taxation cantonale. La part attribuée à la commune est alors déduite de celle du canton (art. 113a al. 1bis LATeC).

Pour que la Commune de Grolley-Ponthaux puisse bénéficier d'une part de la taxe sur la plus-value perçue par le canton, elle doit disposer d'une base légale.

Contexte légal cantonal

L'article 113a al. 1 LATeC stipule que la compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement s'effectue au moyen d'une taxe sur la plus-value perçue par le canton. L'alinéa 2 définit comme avantage majeur toute augmentation de la valeur d'un bien-fonds résultant :

a) du classement de celui-ci dans une zone d'affectation selon l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ;
b) d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé ;

c) de l'augmentation des possibilités de construire d'un bien-fonds situé en zone à bâtir, lorsque cette augmentation représente au minimum le 50% des surfaces de plancher du potentiel initial.

L'article 113b LATeC prévoit que le montant de la contribution s'élève à 20% de la plus-value, soit 20% de la différence entre la valeur vénale du bien-fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement.

La taxation est effectué par la Direction du développemement territoriale, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) (art. 113d LATeC), tandis que l'autorité de perception est le service cantonal des contributions (art. 113f LATeC). La contribution devient exigible lors de l'obtention d'un permis de construire pour la première construction du bien-fonds ou en cas d'aliénation de celui-ci (art. 113e LATeC).

Les recettes sont réparties à raison de 4% pour le Fonds des améliorations foncières, le solde étant affecté au Fonds de la plus-value (art. 113c LATeC). L'article 51a du règlement d'exécution de la LATeC (ReLATeC) fixe l'ordre de priorité pour l'utilisation du Fonds de la plus-value, en privilégiant d'abord le versement d'indemnités pour les expropriations matérielles (notamment en cas de dézonage), dans la limite des montants disponibles. Lorsque le total des montants cumulés alloués au Fonds dépasse 20 millions de francs, les montants nouvellement affectés sont répartis comme suit :

- 60% pour le financement des indemnités dues pour expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
- 20% pour le financement des plans directeurs régionaux ou de leur révision, des projets d'agglomérations et d'études régionales et communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti ;
- 10% pour le financement des 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 ;
- 10% pour le financement des autres mesures d'aménagement prévues par l'article 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Le nouvel alinéa 1bis de l'article 113a LATeC autorise désormais les communes à prélever une taxe sur la plus-value sur la base de la taxation cantonale. **Cette taxe se monte au maximum à un quart du prélèvement cantonal.** La part attribuée à la commune est déduite de celle du canton. Celui-ci conserve la responsabilité de la procédure de taxation, d'estimation et de perception de la taxe, mais une part du montant collecté est reversée aux communes, à condition qu'elles aient adopté un règlement communal approuvé par la DIME.

En outre, les dispositions légales pertinentes de la LATeC et du ReLATeC sont reproduites en annexe.

Délai pour l'adoption d'un règlement communal

Selon les dispositions transitoires prévues à l'article 113a ReLATeC, les communes disposent d'un délai de 2 ans à compter du 1er octobre 2023 pour obtenir l'approbation de leur règlementation par la DIME.

Pour les mesures d'aménagement approuvées à partir du 1er octobre 2023, le canton verse à la commune la part de la taxe sur la plus-value qui lui revient, à condition que le règlement communal relatif à la plus-value entre en vigueur avant le 1er janvier 2026 (art. 113 al. 1 ReLATeC). A partir du 1er janvier 2026, la taxe communale sur la plus-value ne pourra être appliquée qu'aux mesures d'aménagement approuvées après l'entrée en vigueur du règlement communal (art. 113 al. 2 ReLATeC).

D'après le rapport explicatif du Conseil d'Etat accompagnant le projet de l'ordonnance modifiant le ReLATeC (2023-DIME-283), les communes dont le règlement sera approuvé par la DIME après le délai de deux ans suivant le 1er octobre 2023 ne pourront prélever une taxe communale que sur les mesures approuvées après l'entrée en vigueur du règlement.

Contenu du projet

Sous le titre « affectation des recettes », l'article 113c al. 5 LATeC dispose que l'affectation de la taxe communale doit servir des mesures d'aménagement du territoire. Cette affectation est déterminée par un règlement de portée générale. L'article 51i ReLATeC dispose quant à lui que le règlement communal contient au moins les éléments suivants : a) le taux, b) l'affectation de la taxe.

Le canton propose un modèle-type de règlement communal relatif à la taxe communale sur la plus-value qui contient 6 articles et qui est accompagné d'un commentaire.

Seuls les articles 2 et 3 du modèle cantonal ont été complétés pour aboutir au projet de la commune de Grolley-Ponthaux, le reste du règlement étant strictement identique au modèle :

- Art. 2 Taux : il s'agit de fixer le pourcentage de la taxe communale par rapport au prélèvement cantonal, étant rappelé que l'article 113 al. 1a fixe un maximum à 25%. Le Conseil communal ne voit pas d'argument justifiant de ne pas choisir le montant maximal et propose ainsi de s'en tenir au taux de 25%.
- Art. 3 Affectation de la taxe communale : il s'agit de lister les objets qui peuvent être financés par le biais de la taxe communale. Au sujet de cet article 3, le commentaire du règlement-type précise que « du moment que la nature de l'affectation reste dans le champ d'application du droit fédéral, la commune donc a le choix de déterminer les objets qu'elle envisage de financer. Elle peut également définir un ordre de priorité entre les différents objets. (...) Le financement au niveau communal peut être prévu pour compléter la couverture des coûts lorsqu'un objet est partiellement financé par le Fonds cantonal ». Le commentaire propose ensuite une liste non exhaustive des objets susceptibles de faire l'objet d'un financement par le biais de la taxe communale :

    - les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
    - les études de densification et de requalification du milieu bâti ;
    - les plans d'aménagement de détail-cadre ;
    - les plan d'aménagement de détail ;

- l'aménagement d'espaces publics ;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle ;
- l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC ;
- l'aménagement d'espaces verts et de loisir ;
- les itinéraires de mobilité douce ;
- d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

Le Conseil communal propose de reprendre toute la liste proposée sans ordre de priorité et de la compléter avec le point suivant :

- les indemnités fixées conventionnellement entre la Commune et un-e propriétaire pour compenser une mesure d'aménagement ;

En effet, à l'occasion d'une séance d'information organisée le 2 mai 2024 par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), les participants ont été informés que les ententes entre la commune et le propriétaire, pour une indemnité en lien avec une mesure d'aménagement, pouvaient être financées par la taxe communale si le règlement communal le prévoyait. Le Conseil communal propose ainsi de reprendre également cette possibilité dans le règlement de la commune de Grolley-Ponthaux.

Proposition du Conseil communal

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal recommande au Conseil général d'approuver le projet de nouveau règlement communal relatif à la taxe sur la plus-value.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 7 avril 2025.

Au nom du Conseil communal

Le Syndic

Christophe Prétet

Conseil communal 1772 GROLLEY-PONTHAUX

La Secrétaire

Priska Thoutberger

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE GROLLEY-PONTHAUX

vu

- la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) ;
- les articles 113a ss. de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 710.1) ;
- l'article 51i du règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC, RSF 710.11) ;
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo, RSF 140.61) ;
- le message n° 09 du Conseil communal du 14 avril 2025 ;
- le préavis de la Commission financière ;

arrête :

Article premier

Le Conseil général approuve le règlement.

Article 2

La présente décision est sujette à référendum conformément à l'art. 52 de la loi sur les communes (LCo), à l'art. 69 de la loi sur les finances communales (LFCO) et à l'art. 10 du règlement communal des finances (RFIN).

Ainsi adopté par le Conseil général, le 27 mai 2025.

Au nom du Conseil général de Grolley-Ponthaux

Le Président	La Secrétaire adjointe
Patrick Blanc	Anne-Françoise Renevey

Grolley Ponthaux
COMMUNE

790.4

REGLEMENT SUR LA TAXE COMMUNALE SUR LA PLUS-VALUE

Le Conseil général de la commune de Grolley-Ponthaux

Vu

- *la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) ;*
- *les articles 113a ss. de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 710.1) ;*
- *l'article 51i du règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC, RSF 710.11) ;*
- *la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6) et son ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo, RSF 140.61) ;*
- *le message n° 09 du Conseil communal du 7 avril 2025;*
- *le préavis de la commission financière du* ***date***

édicte :

Article 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.

Article 2 Taux

La taxe communale s'élève à 25% du prélèvement cantonal.

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

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

a. les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement ;
b. les indemnités fixées conventionnellement entre la Commune et un-e propriétaire pour compenser une mesure d'aménagement ;
c. les études de densification et de requalification du milieu bâti ;
d. les plans d'aménagement de détail-cadre ;
e. les plan d'aménagement de détail ;
f. l'aménagement d'espaces publics ;
g. l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle ;
h. l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC ;
i. l'aménagement d'espaces verts et de loisir ;
j. les itinéraires de mobilité douce ;
k. d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Ainsi adopté par le Conseil général de Grolley-Ponthaux, le 27 mai 2025.

Au nom du Conseil général de Grolley-Ponthaux

Le Président	La Secrétaire adjointe
Patrick Blanc	Anne-Françoise Renevey

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

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur