

 Retrouvez tous les invités  
et les analyses sur:  
[www.letemps.ch/forum\\_eco/](http://www.letemps.ch/forum_eco/)

# Aménagement du territoire: les secousses créées par la loi

La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a été introduite le 22 juin 1979. Cette dernière a introduit comme instrument fondamental d'aménagement le plan directeur cantonal, avec l'obligation d'effectuer un réexamen intégral décennal, éventuellement accompagné d'un remaniement. Pour limiter l'étalement urbain et freiner le mitage, le peuple a voté à une très large majorité de 67% la révision de la LAT en 2013. La révision de la LAT devrait ainsi être mise en œuvre d'ici à 2019, soit quelque quarante ans après la première mouture de la loi.

La LAT révisée stipule que les zones à bâtir devront dorénavant être définies sur la base des besoins démographiques prévisibles à l'horizon de quinze ans, ce qui implique d'une part des classements ou des reclassements mais aussi des déclassements de zones à bâtir surdimensionnées. Avec des taux cantonaux d'utilisation inférieurs à 95%, la thématique des déclassements concerne principalement les cantons de Fribourg, de Glaris, des Grisons, du Jura, de Neuchâtel, de Schaffhouse, d'Uri, du Valais et de Zoug.

L'article 5 de la révision de la LAT régle-

mente le régime de compensation. Il vise à traiter équitablement les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement. Par avantages s'entendent les reclassements de terrains agricoles en zones à bâtir, les reclassements des zones industrielles en zones résidentielles et commerciales mais aussi les augmentations de l'indice d'utilisation et les modifications de dispositions entraînant un accroissement des possibilités d'utilisation (aménagement des combles, révision des modalités de calcul de l'indice d'utilisation...). Par inconvénients s'entendent principalement les déclassements en zone agricole. D'un côté, les gains sur la vente ou la construction d'un bien-fonds, résultant des modifications de la LAT, seront taxés à hauteur d'au moins 20%. De l'autre, il est prévu d'indemniser les propriétaires en contrepartie des restrictions apportées à un bien-fonds, une restriction s'apparentant à une expropriation.

De nombreux détails restent encore à définir, à l'instar des questions relatives au montant du prélèvement sur la plus-value, aux modalités de calcul de l'impôt ou encore aux

modalités spécifiques aux droits de superficie. Concernant ce dernier point, le législateur devra déterminer dans quelle mesure titulaire et cédant d'un droit de superficie devront être assujettis au prélèvement sur la plus-value, chacun pouvant trouver un potentiel avantage d'une révision de l'aménagement.

Cette révision de la LAT est un bouleversement pour certains cantons. En effet, si le prélèvement sur la plus-value est déjà appliqué dans plusieurs cantons à des taux variables, à l'instar des cantons de Bâle-Ville (depuis 1977, 50%), de Neuchâtel (1986, 20%), de Genève (2011, 20%), de Thurgovie (2012) et de Vaud (2012, facultativement au niveau communal, jusqu'à 50% au maximum), et que plusieurs autres cantons ont d'ores et déjà des bases légales pour des prélèvements contractuels sur la plus-value, les cantons d'Argovie, de Berne, de Fribourg, du Jura, de Schaffhouse, de Soleure, de Saint-Gall et le canton du Valais n'ont pas encore de réglementation cantonale. Lors de l'introduction de cette taxe, ces cantons devront trouver des formulations concrètes afin d'éviter toute incertitude juridique. Leur principal

défi se situe dans l'équilibre entre maîtrise de l'aménagement et promotion du site. Il est certain que les taux d'imposition tout comme la mise en œuvre des dispositions légales seront traités différemment d'un canton à l'autre.

Les marchés immobiliers locaux de ces huit cantons devraient être significativement impactés. La réduction des zones à bâtir pourrait à terme entraîner une hausse du prix du foncier aux emplacements centraux et avoir un effet modérateur sur la croissance économique future. Pour les investisseurs immobiliers, le montant de la taxe sur la plus-value aura, à l'avenir, un impact sur les décisions d'investissement quant à l'emplacement et au risque de développement associé. Dans la pratique, il est probable que nous observions quelques

«désaccords» concernant le montant du gain réalisé et donc de la base de calcul de l'impôt sur la plus-value entre les évaluations des experts indépendants et celles des autorités, notamment pour les cas les plus complexes.

D'un point de vue financier, le montant global des recettes de la taxe sur la plus-value devrait être très largement supérieur à l'enveloppe globale des indemnisations pour cause de reclassement. En effet, les revenus sont essentiellement générés dans les cantons dont les prix des zones à bâtir sont élevés (Genève, Vaud, Zurich, etc.), alors que les obligations d'indemnisation pour déclassement se situent davantage dans les cantons économiquement plus faibles. Ceci pose, en outre, une question morale sur la nécessité d'éventuels transferts financiers entre cantons. ■

ARNAUD DE MONTMOLLIN ET LAURENT AILLARD  
REAL ESTATE KPMG

