

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DE LA SEANCE DU CONSEIL GENERAL  
DU 24 FEVRIER 2014

- n° 11 de M. Christoph Allenspach (PS), de Mme Addei Sidi Nur Manguay (PS) et de M. Elias Moussa (PS), ainsi que de 24 cosignataires, demandant au Conseil communal [l'élaboration d'] un règlement concernant la compensation des plus-values résultant des mesures d'aménagement

M. Christoph Allenspach (PS) présente le contenu de sa proposition:

*"Les auteurs de la proposition demandent au Conseil communal de soumettre au Conseil général un règlement concernant la compensation des plus-values résultant des mesures d'aménagement.*

*La législation fédérale en vigueur depuis 1980 prévoit la compensation des plus-values résultant des mesures d'aménagement. Ainsi, l'article 5, alinéa 1 LAT (loi sur l'aménagement de territoire, RS 700) précise ce qui suit:*

*'Article 5: Compensation et indemnisation*

*1 Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.'*

*Le peuple suisse a approuvé le 3 mars 2013 la révision partielle de la LAT. Il est prévu que la LAT révisée entre en vigueur au printemps 2014. Suite à cette révision partielle, l'article 5 LAT sera complété par un nouvel alinéa 1bis:*

*'Article 5, alinéa 1bis LAT, révision partielle du 15 juin 2012*

*1bis Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.'*

*Le Canton de Fribourg ne dispose pas encore d'une loi cantonale concernant la compensation des plus-values, mais il sera obligé de créer une telle loi dans les cinq ans dès l'entrée en vigueur de la révision partielle du 15 juin 2012 (article 38a, alinéa 4 LAT, révision partielle du 15 juin 2012).*

*Cette loi règlera notamment les cas d'une plus-value lors du classement de terrains en zone à bâtir. Or, il ne sera probablement pas possible d'appliquer l'article 5, alinéa 1bis LAT lorsqu'une zone à bâtir existante est réaffectée de manière à générer une plus-value, par exemple lors d'une densification et d'une augmentation de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).*

*Nous savons aujourd'hui que, dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local (PAL), que la Ville de Fribourg ne prévoit pas de nouvelles zones à bâtir. Par contre, il est prévu de densifier davantage certaines zones à bâtir existantes.*

*La jurisprudence permet – dans certaines limites - de compenser les avantages résultant de mesures d'aménagement par voie contractuelle. Ainsi, le Tribunal fédéral autorise la conclusion de contrats de droit public avec des privés, pour autant que la loi le prévoit explicitement,*

*qu'elle laisse une marge de manœuvre dans ce sens ou qu'elle ne l'exclue pas expressément. De nombreuses ville et communes exploitent cette marge de manœuvre et concluent avec les propriétaires fonciers des contrats d'infrastructures ou d'autres contrats destinés à faire participer ceux-ci aux coûts des infrastructures publiques. Le Tribunal fédéral a jugé qu'un prélèvement allant jusqu'à 60% de la plus-value était compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété.*

*La Ville de Fribourg n'a fait usage qu'à quelques rares occasions de cette possibilité contractuelle. Par conséquent, elle s'est privée de montants considérables, notamment durant les périodes récentes qui ont connues de nombreuses constructions sur des terrains bénéficiant d'une plus-value. Etant donné que la révision du PAL actuellement en cours prévoit la densification de certaines zones à bâtir, des plus-values importantes pourraient en résulter. Nous estimons que la Ville, qui devra par la suite financer de nouvelles infrastructures, devrait profiter de ces plus-values.*

*Même si la Ville de Fribourg peut demander, dans certains cas, une compensation des plus-values par voie contractuelle, sans règlement, nous proposons tout de même un tel règlement. Celui-ci devrait fixer et clarifier les modalités de la compensation des plus-values d'une manière claire et prévisible pour les privés et donc éviter de longues discussions, voire des actions légales par la suite."*