

## Message n°81 du Conseil communal au Conseil général

**Objet: Protection de l'environnement et aménagement du territoire – Règlement de la taxe sur la plus-value – Adoption**

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour adoption au Conseil général le Message n°81 concernant le nouveau Règlement de la taxe sur la plus-value.

### Préambule

Par courriel du 19 décembre 2023, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) informait les Communes du Canton de Fribourg sur la possibilité de se doter d'un règlement communal leur permettant de percevoir une partie de la taxe sur la plus-value encaissée par l'Etat de Fribourg.

En effet, les dispositions légales modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) relatives à la taxe sur la plus-value sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2023; celles modifiant le règlement d'exécution (ReLATEC) le sont depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Au chapitre de la LATEC réglant les compensations et expropriations, l'article 113a alinéa 1a autorise désormais les Communes à prélever une taxe communale sur la taxe cantonale sur la plus-value, consécutive à des mesures d'aménagement.

Cette taxe communale s'élève au maximum à un quart du prélèvement cantonal et sera déduite de celui-ci. Ainsi, l'Etat continuera d'assumer toute la procédure de taxation, d'estimation et de perception, à la différence près qu'une part du montant perçu sera versée aux communes qui se seront dotées d'un règlement communal (art. 113c al. 5 LATEC).

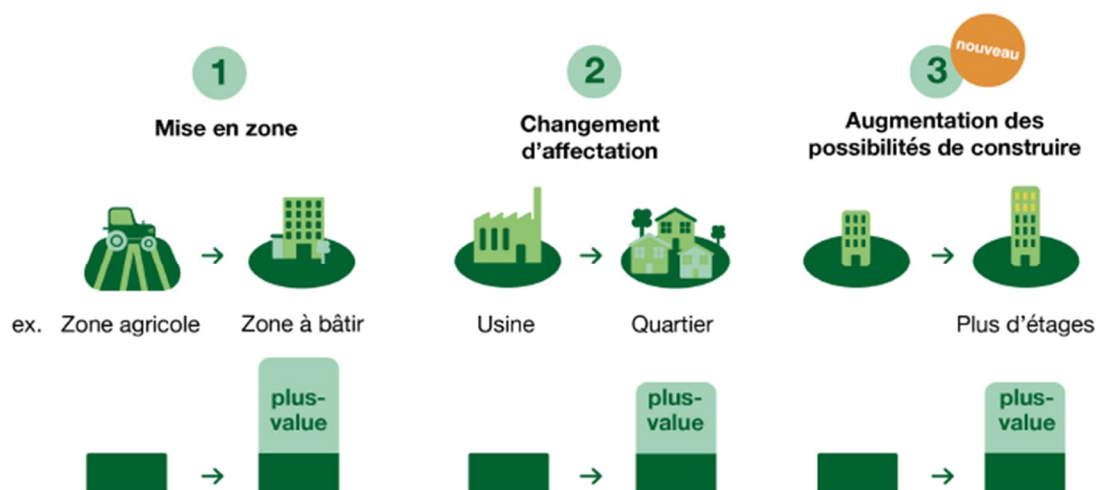
Les modifications ReLATEC enjoignent les Communes qui se muniraient d'un tel règlement à définir le taux de la part communale à prélever sur le produit de la taxe cantonale et l'affectation de cette nouvelle manne à des mesures d'aménagement.

### Cadre juridique: bref rappel

#### **A quoi sert la taxe et quelles mesures sont soumises à la taxe?**

La taxe sur la plus-value sert à compenser les avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement. Au sens de l'article 113a al. 2, est considérée comme un avantage majeur l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte:

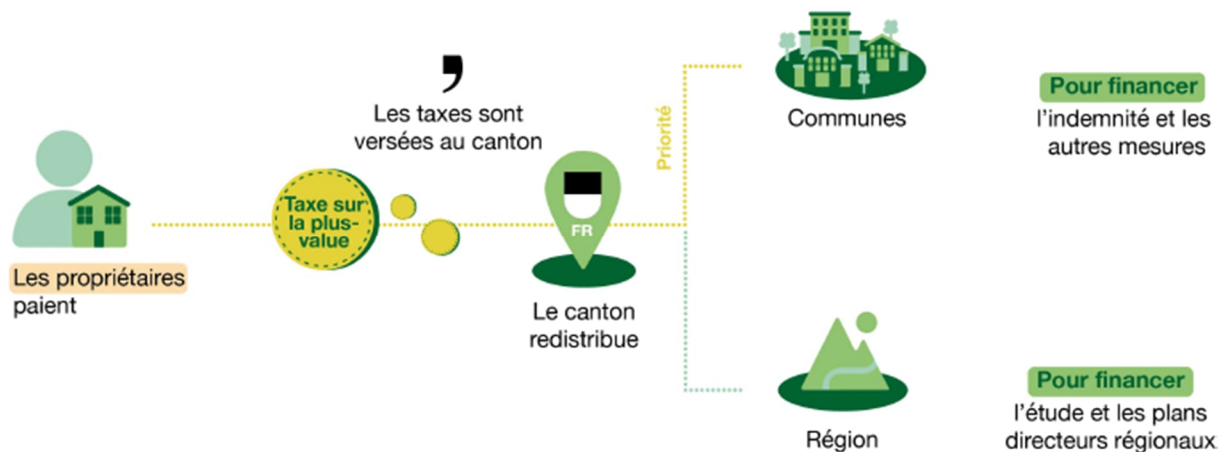
1. du classement de celui-ci dans une zone d'affectation (zone à bâtir), conformément à l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT);
2. d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé;
3. de l'augmentation des possibilités de construire d'un bien-fonds situé en zone à bâtir, lorsque cette augmentation représente au minimum 50% des surfaces plancher du potentiel initial.



## Comment fonctionne la taxe et quand le montant de la taxe peut-il être affecté aux différentes mesures d'aménagement?

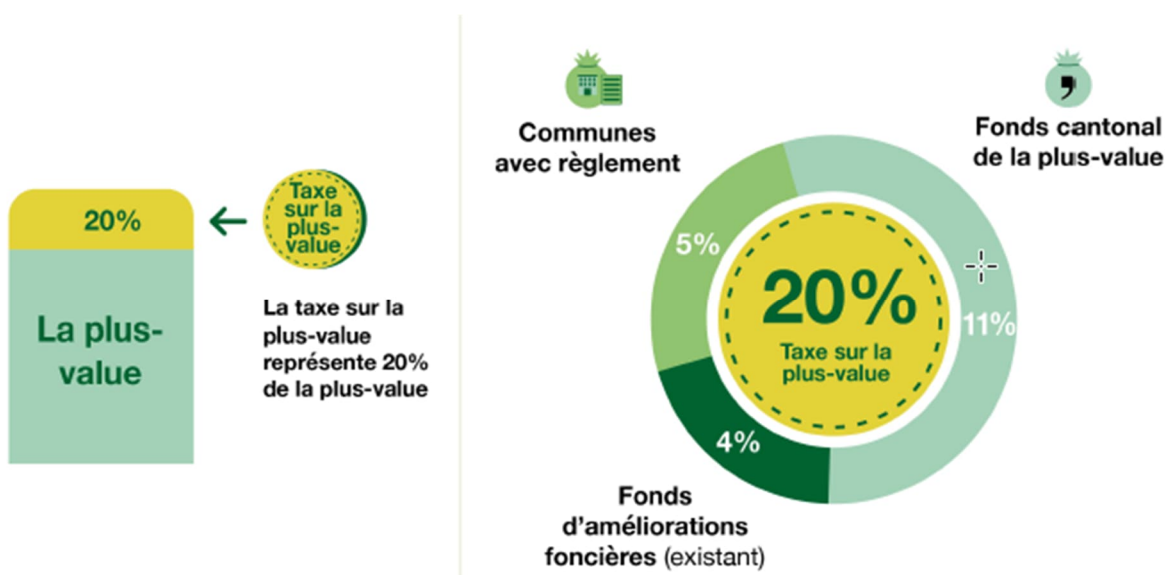
Les propriétaires paient la taxe à l'Etat de Fribourg qui la redistribue aux communes dotées d'un règlement communal. À la nuance près, qu'aucun versement ne pourra avoir lieu tant que le montant disponible dans le Fonds cantonal n'a atteint 20 millions de francs. En dessous de cette somme, aucune redistribution ne sera effectuée.

Le canton, par le biais de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), est responsable du Fonds et prend les décisions y relatives. La gestion administrative relève du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA).



## Quel est le montant de la taxe?

La taxe cantonale sur la plus-value représente 20% de la plus-value. Si la commune est dotée d'un règlement communal relatif à cette taxe, elle recevra au maximum un quart du prélèvement cantonal qui sera déduit de celui-ci.



## Comment estimer la taxe?

Le Service cantonal des contributions (SCC) calcule le montant de la plus-value. Ce dernier correspond à la différence entre les valeurs vénales avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement.



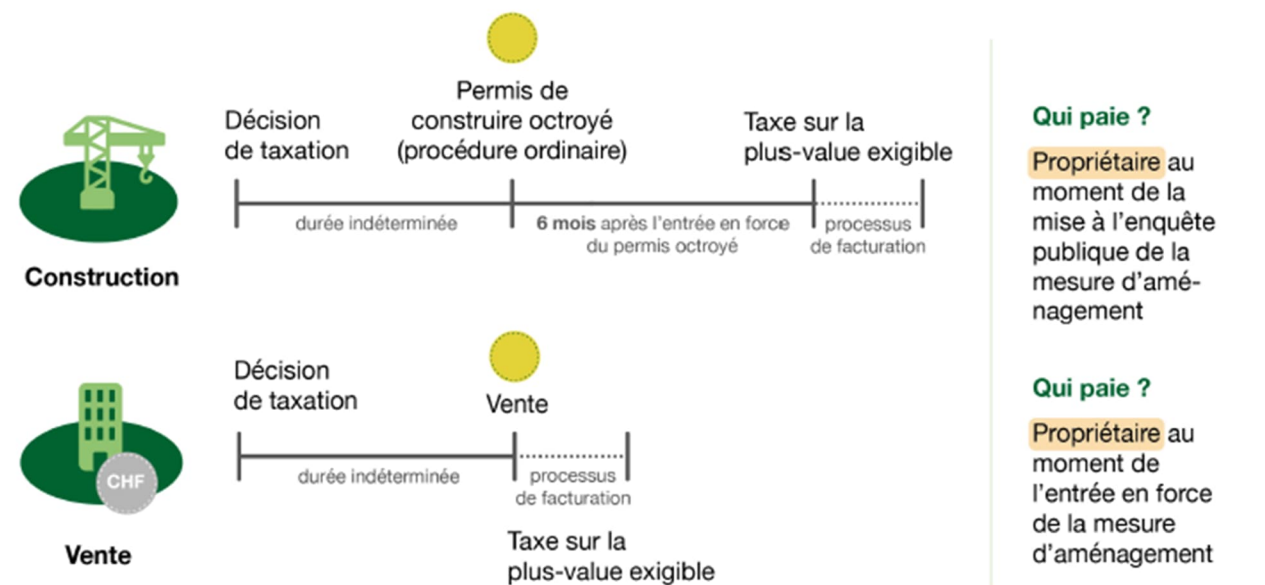
## Comment se déroule la procédure de taxation?

Dès l'approbation et l'entrée en force de la mesure d'aménagement, les Services cantonaux lancent la procédure. La perception de la taxe sur la plus-value se fonde sur l'article 113f de la loi du 2 décembre 2008 LATeC.

En vertu de cette disposition, le SCC est l'autorité de taxation, y compris pour la taxe communale au sens de l'article 113a al. 1a. Aucun frais ni émoluments ne seront facturés aux communes pour la perception centralisée de la taxe.

## Qui paie la taxe et quand?

Les propriétaires s'acquittent de la taxe au moment de la mise à l'enquête publique ou de la vente.



## Travaux préparatoires et préavis des services cantonaux et de la Surveillance des prix

Un groupe de travail, composé des Conseillers communaux Roland Mesot et Jérôme Allaman, des Chef-fe-s des Départements technique et des finances, a planché sur ce sujet.

Le projet de règlement a été présenté par le groupe de travail au Conseil communal qui l'a validé le 22 février 2024.

Il a ensuite été transmis au Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) le 28 mars 2024 pour examen préalable. Dans le cadre de son analyse, il a été confirmé que le Surveillant des prix n'avait pas à être consulté pour ce règlement.

Le 22 mai 2024, le SeCA a préavisé favorablement le projet de règlement.

## **Commentaires sur les articles du Règlement de la taxe sur la plus-value**

### Article premier

#### *But*

Le présent règlement a pour but d'arrêter le taux et l'affectation de la taxe communale issue des montants de la taxe sur la plus-value perçue par l'Etat de Fribourg.

La taxe sur la plus-value est prévue par les articles 113a et suivants de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC).

Elle est perçue dans le cadre d'un régime de compensation fondé sur l'article 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et entièrement défini par le droit cantonal.

La procédure de taxation des terrains soumis à celle-ci en raison d'une plus-value générée par l'une des mesures d'aménagement prévues par l'article 113a alinéas 2 et 3 LATeC ainsi que la procédure de perception sont exclusivement gérées par l'administration cantonale. Selon l'article 113a alinéa 1a LATeC, la commune peut percevoir une part du prélèvement cantonal à condition qu'elle se dote d'un règlement de portée générale, lequel doit définir le taux maximal que représente la taxe communale par rapport au prélèvement cantonal (art. 2) ainsi que l'affectation du produit de cette taxe (art. 3).

### Article 2

#### *Taux*

La taxe communale se monte au maximum à un quart (soit 25%) de la taxe cantonale (art. 113a al. 1a LATeC), la part communale étant déduite du prélèvement cantonal. La commune doit déterminer dans son règlement le taux qu'elle souhaite appliquer.

Le Conseil communal propose au Conseil général d'appliquer le taux maximal de 25%.

### Article 3

#### *Affectation de la taxe communale (art. 113c al.5 LATeC)*

Selon l'article 113c alinéa 5 LATeC, l'affectation de la taxe communale doit servir au financement de mesures d'aménagement du territoire au sens de la LAT. Du moment que la nature de l'affectation reste dans le champ d'application du droit fédéral, la commune a le choix de déterminer les objets qu'elle envisage de financer. Elle peut également définir un ordre de priorité entre les différents objets, comme le fait l'article 113c alinéa 2 LATeC pour l'affectation des recettes du Fonds cantonal. Par ailleurs, le financement au niveau communal peut servir à compléter la couverture des coûts lorsqu'un objet est partiellement financé par le Fonds cantonal en application de la disposition précitée.

Le Conseil communal propose les affectations suivantes (liste non exhaustive):

- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'accompagnement initiée par la Commune;
- les études de densification et de requalification du milieu bâti;
- les plans d'aménagement de détail-cadre;
- les plans d'aménagement de détail;
- l'aménagement d'espaces publics;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle;
- l'acquisition de terrain 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 loisirs;
  - les itinéraires de mobilité douce;
  - les aménagements spécifiques pour personnes à mobilité réduite et personnes âgées;
  - d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

A noter que les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement sont financées en priorité (art. 113c al. 2 LATeC) par le Fonds cantonal de la plus-value, à l'exception des indemnités fixées par le biais d'une entente passée entre la commune et le propriétaire (art. 60 et 61 de la loi du 23 février 1984 sur l'expropriation). Il est rappelé qu'en application de l'article 51a al. 2 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1<sup>er</sup> décembre 2009 (ReLATeC), les premiers 20 millions de francs qui seront versés dans le Fonds cantonal serviront au

financement exclusif de ces indemnités. Les autres objets figurant dans la liste de priorités ne pourront pas être financés par le Fonds cantonal tant que ce montant n'a pas été atteint. La commune reste libre de prévoir par le biais de la taxe communale un financement des indemnités pour expropriation matérielle.

#### Article 4

##### *Financement spécial*

Le financement spécial pour l'aménagement du territoire découle de l'art. 38 de la loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFCo) ainsi que de l'art 21 de l'ordonnance sur les finances communales du 14 octobre 2019 (OFCo). La répartition des compétences financières entre le conseil communal et le législatif communal est régie par le règlement des finances de la commune et la législation sur les finances communales.

Pour notre commune, les délégations de compétences financières octroyées par le Conseil général sont stipulées à l'article 6 du règlement des finances RFin et sont les suivantes:

- sous réserve de couverture suffisante par un crédit budgétaire, le conseil communal est compétent pour engager une dépense nouvelle ne dépassant pas 50 000 francs pour une dépense unique et 200 000 francs pour une dépense périodique. Pour les dépenses périodiques, la durée prévisible totale de l'engagement est prise en compte. A défaut de précision temporelle, une durée de dix ans fait foi.

#### Article 5

##### *Finances communales*

Cet article décrit la procédure comptable.

#### Article 6

##### *Referendum facultatif*

L'adoption du présent Règlement par le Conseil général peut faire l'objet d'un referendum.

#### Article 7

##### *Entrée en vigueur*

Ce règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction concernée, c'est-à-dire la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

### **Conclusion**

**Au vu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général d'adopter le nouveau Règlement de la taxe sur la plus-value.**

Châtel-St-Denis, août 2024

Le Conseil communal

Annexe:

- Règlement de la taxe sur la plus-value – Projet



# Ville de Châtel-St-Denis

---

## RÈGLEMENT DE LA TAXE SUR LA PLUS-VALUE

*du 9 octobre 2024*

---

**Le Conseil général de la Commune de Châtel-St-Denis**

**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 1er 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);
- le règlement communal des finances (RFin);
- le Message n°81 du Conseil communal, du 3 septembre 2024;
- le Rapport de la Commission financière,  
sur proposition du Conseil communal,

## ARRÊTE

### But

#### **Article 1**

Le présent règlement a pour but de définir le taux et l'affectation du produit de la taxe communale prélevé sur la taxe cantonale sur la plus-value, par application de l'article 113a alinéa 1a LATeC.

### Taux

#### **Article 2**

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

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

#### **Article 3**

Peuvent être notamment financés par le biais de la taxe communale les mesures d'aménagement suivantes:

- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'accompagnement initiée par la Commune;
- les études de densification et de requalification du milieu bâti;
- les plans d'aménagement de détail-cadre;
- les plans d'aménagement de détail;
- l'aménagement d'espaces publics;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle;
- l'acquisition de terrain 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 loisirs;
- les itinéraires de mobilité douce;
- les aménagements spécifiques pour personnes à mobilité réduite et personnes âgées;
- d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

### Financement spécial

#### **Article 4**

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

<sup>2</sup> L'utilisation concrète des moyens du financement spécial pour les objets mentionnés à l'article 3 est décidée par le Conseil communal, sous réserve des compétences financières du Conseil général.

### Finances communales

#### **Article 5**

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

<sup>2</sup> L'état du financement spécial est comptabilisé au bilan.

### Referendum facultatif

#### **Article 6**

Le présent règlement peut faire l'objet d'une demande de referendum, conformément à l'article 52 alinéa 1 lettre e) LCo.

**Entrée en vigueur**

**Article 7**

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 en séance du Conseil général de la Ville de Châtel-St-Denis, le 9 octobre 2024.

**AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE CHATEL-ST-DENIS**

La Présidente:



La Secrétaire:

Ana Rita Domingues Afonso

Nathalie Defferrard Crausaz

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

Fribourg, le \_\_\_\_\_

Jean-François Steiert  
Conseiller d'Etat, Directeur