

Taxe sur la plus-value : des bâtons dans les roues des collectivités publiques ?

François Monin (Le Centre)

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit qu'une taxe sur la plus-value soit prélevée lorsque les terrains prennent de la valeur, par exemple dans le cadre d'un changement de zone. Les cas pratiques concernent principalement des parcelles en zone agricole qui voient leur valeur augmentée à la suite d'une affectation à la zone à bâtir, tel que l'indique l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Les recettes perçues financent, elles, des mesures de déclassement de zones à bâtir ou d'autres mesures d'aménagement du territoire. La loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT) définit clairement, à son article 111a, le moment où l'augmentation de valeur constitue un avantage majeur, susceptible d'être taxé.

Dans la pratique, la procédure de la taxation foncière prévoit que la plus-value se calcule en fonction des différences de valeurs vénales avant et après la mesure d'aménagement, ou l'octroi d'autorisation exceptionnelle. Dans le Jura, le Service du développement territorial (SDT) indique arrêter les montants de la plus-value lorsque la mesure d'aménagement entre en force. L'attente de cette entrée en force est compréhensible dans le cadre d'un marché libre avec des prix du terrain qui peuvent évoluer sur quelques mois. En revanche, ce délai d'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire est incompréhensible pour l'achat de parcelles et changements d'affectation pour des collectivités publiques. Par exemple, dans le cadre des terrains de la zone d'activités de la microrégion Haute-Sorne (ZAM) à Glovelier ou dans la création d'une zone à bâtir à Courtételle, les collectivités s'engagent à ne pas faire de bénéfices. Elles s'engagent à payer un prix fixé d'avance aux propriétaires terriens. Ainsi, ces prix définis pour les promesses d'achats doivent pouvoir être pris comme valeur vénale par le canton du Jura. Pourtant, dans les exemples cités, le Canton du Jura refuse tant d'accepter ce prix fixe comme valeur vénale, qu'à s'engager sur des estimations privées. Dans le flou, les propriétaires terriens ne signent à juste titre pas les actes sans connaître ce qu'ils devront payer. Les projets sont ainsi inutilement retardés, alors que le Gouvernement les a lui-même qualifiés de cruciaux pour le Jura. Le temps presse. Les investissements sur le territoire jurassien pourraient souffrir de cette lenteur administrative.

Nous posons les questions suivantes au Gouvernement :

- 1. Le Gouvernement peut-il faire accélérer ces procédures en prenant toutes les mesures en son pouvoir pour rassurer les propriétaires fonciers ?**
- 2. Les prix étant fixes dans le cadre des exemples précités, le Gouvernement n'estime-t-il pas nécessaire d'accepter ces chiffres comme valeur vénale et, par cet engagement, rassurer les propriétaires des parcelles en question ?**
- 3. De façon plus générale, le Gouvernement ne pense-t-il pas que l'aménagement du territoire devrait être orienté solutions et accompagner les mesures territoriales dans le canton, plutôt que de se cacher derrière des barrières juridiques ?**

François Monin (Le Centre)

Co-signataires

- Anne Froidevaux (Le Centre)
- Jacques-André Aubry (Le Centre)
- Boris Beuret (Le Centre)
- Serge Beuret (Le Centre)
- Gauthier Corbat (Le Centre)
- Vincent Eschmann (Le Centre)
- Marcel Meyer (Le Centre)
- Bernard Studer (Le Centre)
- Jean-François Pape (Le Centre)
- Lionel Maitre (Le Centre)
- Samuel Rohrbach (Le Centre)
- Magali Voillat (Le Centre)
- Stéphane Theurillat (Le Centre)

Intervention déposée officiellement le 06 septembre 2023