

Le financement des frais d'infrastructure en cas d'adoption d'un plan d'affectation par

*Jacques Haldy, avocat,
professeur à l'UNIL,
député*

La problématique

Frais de la commune ou des communes lors de l'adoption d'un plan :

- frais d'équipements techniques
- frais d'infrastructures communautaires

La situation avant la sentence arbitrale

:

- conventions ;
- charges foncières.

La sentence arbitrale

- frais d'équipements techniques : statu quo (art. 50 LATC);
- frais d'infrastructures communautaires : il manque une base légale.

La motion

- donner une base légale aux conventions ;
- pas de contribution de plus-value, mais la contrepartie de frais d'infrastructures.

Le problème fiscal à résoudre

- Dès lors que la contribution se rapproche davantage d'un impôt que d'une taxe en l'échange d'un avantage précis, il faut une réglementation définissant les modalités de la taxe.

La solution légale adoptée

Conditions matérielles :

- frais d'infrastructures communautaires liés à l'adoption ou à la modification d'un plan ;
 - quel plan ?
 - quels frais d'infrastructure ?
- contribution peut être exigée du propriétaire jusqu'à 50 % de ces frais (en général : par m² de surface brute de plancher ou de terrain) ;
- amélioration du statut du sol pour le propriétaire

Conditions formelles

- Règlement adopté en même temps que le plan ; décision fixant la taxe notifiée dès l'entrée en vigueur du plan ;
- fixer avec le propriétaire les modalités d'exigibilité ;
- l'Etat reçoit lors de la perception 5 % de la taxe pour compenser la perte sur l'imposition des gains immobiliers ;
- pas besoin de charge foncière (hypothèque légale).