

Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions  
M. le Conseiller d'Etat Jean-François Steiert  
Rue des Chanoines 17  
1700 Fribourg

Fribourg, le 10 mai 2021

## **Avant-projet de loi modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC)**

Monsieur le Président du Gouvernement et Directeur de la DAEC,  
Madame, Monsieur,

En référence à votre courrier du 1er avril dernier, nous vous remercions de nous consulter sur le projet de loi cité en titre et vous prions de trouver ci-après notre prise de position.

Le Centre a pris connaissance avec grand intérêt de l'avant-projet de loi modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC). Le Centre relève le contenu et la qualité de cet avant-projet accompagné de son rapport explicatif bien argumenté. Bien que les enjeux et contraintes légales soient importants dans ce domaine relativement complexe, il n'existe malheureusement pas de méthode parfaite, mais la proposition gagne toutefois en pragmatisme. Le contenu de cet avant-projet, préparé par un Copil pluridisciplinaire de qualité, démontre et confirme la nécessité d'ajuster la pratique en la matière. L'expérience faite dans la première mise en œuvre de la taxe sur la plus-value et la mise en place d'un système multiméthodique possible, plus pragmatique, confirme l'intérêt de prévoir un outil d'évaluation de monitoring simple. L'objectif soutenu étant de trouver la manière la plus simple, logique et possible, le juste prix. Le bon sens du système contribuera aussi à la garantie d'une stabilité juridique.

Le Centre est globalement favorable à cet avant-projet de loi qui prend en compte la totalité ou une partie des éléments suggérés par la motion Boschung/Gobet. Il est toutefois important à nos yeux de garder en point de mire une solution pragmatique, qui propose des mesures réalisables sans surcharger la justice.

Ceci dit, nous vous faisons part de nos remarques sur les dispositions topiques et notre prise de position ci-dessous :

### **Art. 113 al. 4 (modifié)**

Sa formulation a le mérite de clarifier la responsabilité en précisant quelle autorité est compétente pour procéder à l'inscription de la mention au RF, soit la DAEC.

### **Art. 113b al. 2a (nouveau)**

Le Centre a longuement débattu sur le contenu et la formulation des 2 variantes proposées. Il propose de garder la variante 1 de l'article telle que présentée dans la loi. Nous soutenons le postulat selon lequel le prix convenu est en principe considéré comme étant représentatif de la valeur vénale. Cette proposition tient compte de l'hypothèse selon laquelle la grande partie des transactions est considérée comme étant juste et honnête. Celle-ci semble également être compatible avec le droit fédéral. De plus, bien qu'aucun texte ne soit jamais totalement parfait, cette variante évite et diminue les besoins nécessaires à l'engagement de ressources complémentaires importantes.

**Art. 113c al. 2 (modifié)**  
**Art. 113dbis (nouveau)**

Ces articles s'articulent vers une clarification, un pragmatisme d'application et ont par conséquent tout leur sens.

**Art. 113e al. 2**

**Lettre a)**

Nous soutenons l'approche plus réaliste prévue avec cette formulation. En effet, il est difficile d'exiger la totalité de la taxe sur la plus-value lors de la première réalisation. Il est donc logique de l'apercevoir au gré de chaque réalisation.

**Lettre b)**

La loi ne donne pas de réponse claire en cas de situation de vente d'appartements en PPE dont le terrain a changé d'affectation après le 1er janvier 2018, mais qui a été construit avant 2018. Dans ce cas, peut-on en déduire que la perception de la taxe sur la plus-value est aussi différée au sens de l'article 113<sup>e</sup> al. 4 lit. a)?

Il appert qu'un propriétaire d'étage ne pourra pas profiter d'une augmentation d'indice sans l'accord de l'unanimité des copropriétaires. Ainsi le vendeur ne pourra bénéficier financièrement en aucune manière de la plus-value du changement d'affectation. C'est lors d'une mise à l'enquête qu'il sera ou devrait être taxé. Sur la base de la méthode comparative peut-on déduire que la valeur d'un appartement en PPE n'est pas modifiée si le terrain a changé d'affectation, sauf en cas d'acquisition de la totalité des millièmes ?

Nous comprenons qu'il n'est pas possible, au niveau de la loi, de tenir compte de tous les cas particuliers et des exceptions, mais il existe certains cas où il n'est pas «juste» de faire payer la taxe, notamment dans le cas qui est expliqué ci-dessus. Nous demandons tout de même d'explorer et d'analyser ces situations, et au minimum d'en tenir compte de manière explicite dans le règlement d'exécution.

**Art. 113e<sup>bis</sup> (nouveau),**  
**art. 113f al. 1a, 1b, et 1c (nouveau) et al. 3 (abrogé),**  
**Art. 178d (nouveau)**

Nous soutenons les nouvelles dispositions de ces articles.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre détermination, nous vous prions de croire, Monsieur le Président du Gouvernement et Directeur, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération et vous présentons nos très cordiales salutations.

Jean-Pierre Doutaz,  
Député, président de la commission interne du Centre de l'aménagement, environnement, transports et de l'énergie

Emilien Girard,  
Secrétaire administratif