economiesuisse

Que partagent Bâle et Singapour en matière d'aménagement du territoire?

Depuis des décennies, Bâle et Singapour soumettent à une taxe sur la plus value toute construction, déclassement de zone ou densification de parcelles rendus possibles par les règles de l'aménagement du territoire. La première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire oblige désormais les cantons à user de cette même taxe. economiesuisse et le «Swiss Real Estate Institute» de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ), ont lancé conjointement un projet dans le cadre duquel les planificateurs, les investisseurs, les autorités et les associations économiques se réunissent et discutent des défis et des solutions dans ce domaine.

Tous les cantons déploient de gros efforts pour appliquer la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire de 2014. Son principal objectif est le «développement urbain vers l'intérieur» (du tissu bâti). Les plans directeurs doivent être revus et certaines lois sur la construction doivent même être adaptées.

Pour lutter efficacement contre le mitage du territoire, il faut redimensionner les zones à bâtir dont l'étendue dépasse les besoins correspondant à la croissance économique et démographique effective des localités. Cela implique, bien sûr, des indemnisations qui doivent être financées par une taxe sur la plus-value des constructions nouvelles rendues possibles par un classement en zone à bâtir.

Difficulté d'application

Voilà qui est séduisant en théorie, mais souvent peu pratique ou réaliste. Car là où il y a déjà trop de zones à bâtir, on ne peut guère espérer tirer beaucoup de recettes du classement de terrains en nouvelles zones à bâtir. Il faudrait que les cantons et les communes qui ont fait jusqu'ici un usage parcimonieux de leurs

ressources foncières et qui encaissent maintenant des recettes de plus-value soient disposées à mettre «leur argent» à disposition pour compenser des déclassements de zones en d'autres lieux.

C'est pourquoi, d'autres solutions sont souvent envisagées pour les zones à bâtir surdimensionnées: par exemple des déclassements qui n'exigent pas d'indemnisation, ou un gel temporaire de l'urbanisation. Dans le canton de Zurich on préconise de ne plus totalement affecter la taxe sur la plus-value à l'indemnisation. L'objectif secondaire de la taxe - le financement «d'autres mesures d'aménagement du territoire» - devient ainsi l'objectif principal.

Le fait de savoir comment les cantons gèrent la taxe, où ils en affectent le produit et au bénéfice de qui revêt une importance primordiale non seulement pour les propriétaires et investisseurs, mais aussi les voisins de quartier concernés par un projet de construction. Pour y répondre, economiesuisse et le «Swiss Real Estate Institute» (SwissREI) de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ), ont lancé un projet auquel contribuent également des étudiants dans le cadre d'un travail de master.

La discussion que nous avons eue lors de notre atelier du 1er juin 2016 l'a bien montré: les bases de calcul de la plus-value, l'échéance de l'arrêté de planification, la construction ou la vente ainsi que l'affectation des ressources conditionnent aussi bien la sécurité juridique entourant la planification de projets de construction que l'acceptabilité de projets concrets de densification.

Le groupe d'études de SwissREI a préparé un éventail d'options qu'il a soumis pour discussion à un plénum très étoffé. Les représentants des autorités cantonales, des communes et des offices fédéraux, accompagnés de spécialistes de la planification, se sont réunis pour traiter ces questions avec des experts de l'investissement immobilier et des associations immobilières et de constructeurs. Les contributions des uns et des autres sont intégrées dans un travail de master, dont les résultats seront, à leur tour, proposés au débat.

Il convient aussi d'observer ce qui se fait ailleurs. Un exposé sur la redevance d'aménagement (development charge) à Singapour a montré qu'on peut, à l'aide d'une formule de calcul transparente sur un site Internet, préciser rapidement à l'intention des propriétaires et des investisseurs les coûts et les conditions

générales dont ils doivent tenir compte pour planifier leurs projets de construction. Sur ce plan-là, Singapour a une longueur d'avance sur Bâle.

Si vous êtes intéressé(e) par les résultats et la présentation du travail de master, n'hésitez pas à prendre contact avec nous.

Infrastructures performantes

Mettre à disposition des infrastructures perfor-mantes et autofinancées est une tâche commune de l'État et de l'économie.