

DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Notice explicative sur la mention de plus-value au Registre foncier

La révision générale des plan et règlement communaux d'affectation des zones (ci-après : PCAZ et RCAZ) occasionne de nombreux changements d'affectation des biens-fonds.

Lorsqu'un changement d'affectation d'un bien-fonds est susceptible d'engendrer un avantage majeur constituant une plus-value financière, le Service cantonal de l'aménagement du territoire (SCAT) fait inscrire une mention de plus-value au Registre foncier.

Cette mention a pour seul but d'informer le propriétaire et/ou l'acquéreur ultérieur potentiel du bien-fonds qu'une procédure de taxation pourrait être initiée par le Canton après l'entrée en vigueur du PCAZ et aboutir à la fixation, par une décision sujette à recours, d'une contribution équivalant à 30% du montant de la plus-value. Dans certains cas prévus par la loi, la perception de la contribution de plus-value peut être différée ou échelonnée au maximum de 10 ans ; elle intervient au plus tard lors de la construction du bien-fonds ou de la vente de celui-ci à un tiers.

L'inscription de la mention de plus-value au Registre foncier est informative et ne constitue aucunement une décision. Le propriétaire de la parcelle sera consulté par l'administration avant que la décision soit rendue et une facture émise.

Condensé de la législation réglant la contribution de plus-value

Conformément à l'article 33 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) du 2 octobre 1991, les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs.

Selon l'article 34, alinéa 1, LCAT, est considérée comme un avantage majeur constituant une plus-value, l'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à, respectivement : son affectation durable à la zone à bâtir (nouvelle affectation) (let. b); son changement d'affectation d'une zone à bâtir à un autre type de zone à bâtir de plus grande valeur (let. c); l'augmentation conséquente des droits à bâtir d'un bien-fonds sans aucun changement d'affectation pour la part dépassant les 50 % (densification) (let. d).

L'augmentation de valeur est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avec et sans la mesure d'aménagement générant la plus-value. Le montant de la contribution s'élève à 30% de la plus-value (art. 35 al. 1 LCAT). Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur. Sauf convention contraire entre l'aliénateur et l'acquéreur d'un bien-fonds, le débiteur de la contribution de plus-value est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement (art. 36 al. 1 et 2 LCAT).

Aux termes de l'article 37b, alinéa 1, lettre a, LCAT, le Service cantonal de l'aménagement du territoire fait inscrire une mention au Registre foncier, dès le préavis du chef de département, en vue d'informer le propriétaire ou l'acquéreur potentiel qu'une procédure pouvant donner lieu à la perception d'une contribution de plus-value est en cours.

À toute fin utile, il est rappelé que la contribution finale de plus-value sera déterminée par le canton (art. 35 à 37a LCAT) au moment où le nouveau plan communal d'affectation des zones entrera en vigueur. L'article 37, alinéa 1, LCAT dispose que la perception de la contribution peut être différée ou échelonnée au maximum de 10 ans lorsque le bien-fonds, déjà largement, abrite la résidence principale de son propriétaire (let. a) ; à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières (let. b). La perception intervient cependant au plus tard : lors de l'aliénation du bien-fonds (let. a) ; lors de la construction du bien-fonds (let. b)(...).