

L'un des principaux arguments contre la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire est le risque de voir les déclassements de terrains à bâtir ou la compensation de la plus-value conduire à une hausse des prix du terrain, et par conséquent à une augmentation des prix de l'immobilier et de la location. Cet article étudie les effets du prélèvement de la plus-value et de la réduction des zones à bâtir surdimensionnées sur les prix du terrain.

## LA RÉVISION PARTIELLE DE LA LAT INDUIRA-T-ELLE UNE HAUSSE DU PRIX DES TERRAINS?

Les prix du terrain découlent avant tout de l'interaction entre l'offre et la demande. Pour comprendre les conséquences du prélèvement de la plus-value sur les prix de l'immobilier, il convient d'analyser ses répercussions sur la demande et sur l'offre de terrains à bâtir.

### Prélèvement de la plus-value et demande

Le prélèvement de la plus-value n'influence pas la demande. Pourquoi?

Ce que le maître d'ouvrage est prêt à mettre dans l'achat d'un terrain dépend du gain qu'il pourra en retirer. Le prix maximal qu'il est prêt à payer pour une parcelle correspond à la différence entre les recettes attendues (location ou valeur propre) et les coûts d'exécution (développement et construction) du meilleur projet réalisable sur ce bien-fonds (théorie de la valeur résiduelle). Or, ni les loyers envisageables ni les coûts d'exécution ne sont influencés par le prélèvement d'une plus-value. Ainsi, la compensation de la plus-

value n'a aucune influence sur le volume des demandes ni sur la disposition à payer pour un terrain à bâtir.

### Prélèvement de la plus-value et offre

Au niveau de l'offre, le prélèvement d'une plus-value pourrait tirer les prix vers le haut si elle se répercutait sur la volonté d'affecter un terrain en zone à bâtir. Dans ce cas-là, le volume de l'offre diminuerait avec des conséquences sur les prix. Un tel scénario est toutefois improbable. En





effet, même si une partie de la plus-value réalisée grâce à la mise en zone à bâtir d'un terrain est prélevée, le gain reste énorme pour le propriétaire foncier, tout comme l'incitation financière à accepter une mise en zone à bâtir. Le prix du terrain agricole est d'environ 10 fr. par m<sup>2</sup>, alors que celui du terrain à bâtir oscille entre 300 et 1500 fr. par m<sup>2</sup>. Pour une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>, la plus-value tirée d'une affectation en zone à bâtir se situerait ainsi dans une fourchette allant de 300 000 à 1,5 millions de francs. Même

si le propriétaire devait en retrancher un tiers à titre de prélèvement sur la plus-value, l'augmentation de valeur de son bien-fonds resterait extrêmement importante, et il aurait tout intérêt à ce que la mise en zone à bâtir se fasse.

Au niveau de l'offre, le prélèvement de la plus-value n'aurait donc pas d'incidence sur la volonté d'affecter un terrain en zone à bâtir, mais pourrait tout au plus avoir un effet sur les prix, en modifiant la propension des propriétaires à vendre

leur bien-fonds. On peut imaginer que certains vendeurs élèvent leur «prix de réserve», c'est-à-dire le prix minimal à partir duquel ils seraient disposés à vendre. Ce serait le cas s'ils souhaitaient «récupérer» le montant versé à titre de plus-value en augmentant d'autant le prix de vente ou spéculaient sur la possibilité d'une suppression ultérieure de cette taxe. Etant donné qu'un acheteur ne sera pas disposé à payer davantage suite à l'introduction du prélèvement de la plus-value, le vendeur ne pourra réaliser son prix de réserve qu'en conservant le bien-fonds jusqu'à ce que la demande et/ou les prix grimpent pour d'autres raisons.

## Mesures requises contre la thésaurisation

En résumé, le prélèvement de la plus-value ne pourrait avoir un effet inflationniste qu'au niveau de l'offre, et uniquement s'il renforce la tendance à thésauriser. Mais cet effet devrait justement être neutralisé par les mesures prévues dans le cadre de

la révision partielle de la LAT en vue d'une mobilisation des terrains à bâtir (art. 15a LAT). Citons les engagements contractuels à construire, le droit d'emption des communes en cas de non-construction, ou l'imposition des terrains non construits à leur valeur vénale. La suppression des paiements directs versés à l'agriculture pour les terrains à bâtir serait une autre incitation financière forte en vue de les mobiliser. Une application conséquente de ces mesures aurait un effet déflationniste.

## Effet de masse modéré durant les premières années

Outre ces quelques réflexions sur la fixation des prix sur le marché foncier, il existe une autre raison pour laquelle un prélèvement de la plus-value n'aurait pratiquement pas d'incidence sur les prix: les terrains nouvellement classés en zone à bâtir – seul cas où la taxe serait prélevée – constituent seulement une petite partie de l'offre à l'échelle nationale. En Suisse,

quelque 30 000 à 40 000 ha de terrain à bâtir n'ont pas encore été construits. En comparaison, seuls environ 600 ha par an sont classés en zone à bâtir, ce qui représente moins de 2 pourcent de l'offre de terrains à bâtir. Ne serait-ce qu'à cause du faible effet de masse, l'introduction d'un prélèvement de la plus-value n'aurait pratiquement aucun effet à moyen terme sur les prix dans les régions qui disposent d'importantes réserves de zones à bâtir.

## Effet des déclassements sur les prix

Pour ce qui est du deuxième instrument controversé de la révision de la LAT, à savoir la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, il ne faut pas s'attendre non plus à ce que cela fasse exploser les prix. Dans les régions où les réserves de terrains à bâtir sont rares, donc là où les prix sont élevés, la création de zones à bâtir restera possible. La révision de la loi sur l'aménagement du territoire permet aux cantons et aux communes de tenir à leur disposition des terrains à bâtir en

