

Date de dépôt : 17 octobre 2017

Rapport

de la Commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Caroline Marti, Irène Buche, Thomas Wenger, Lydia Schneider Hausser, Roger Deneys, Jean-Charles Rielle, Cyril Mizrahi, Salima Moyard, Isabelle Brunier, Christian Frey, Alberto Velasco modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (*Hausse de la taxe sur la plus-value foncière afin d'aider les communes à réaliser le plan directeur cantonal*)

Rapport de majorité de M. Christophe Aumeunier (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Lydia Schneider Hausser (page 7)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission fiscale s'est réunie à quatre reprises, sous les présidences de M. Vincent Maitre et Thomas Wenger, les 3 février 2015, 6 juin 2017, 26 septembre 2017 et 3 octobre 2017, pour étudier ce projet de loi.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi, qui est remercié très vivement pour la qualité de son travail.

Introduction

À l'occasion de la présentation de son projet de loi, M. Christian Dandrès indique que celui-ci a pour vocation essentielle de pallier le financement des infrastructures communales lors de l'aménagement de nouveaux quartiers et à l'occasion de déclassements. Ainsi, le projet prévoit d'augmenter la taxe sur la plus-value foncière qui est aujourd'hui de 20% à 50%. Il s'agit également de modifier le ratio du bénéfice de la taxe (actuellement 50% pour le fonds de compensation agricole et 50% pour les communes) à 75% pour les équipements communaux et 25% pour le fonds de compensation agricole. En outre, le projet modifie le montant de la plus-value à partir duquel la taxe est prélevée. Il passe de 100'000 F à 50'000 F. Enfin, le champ d'application de la loi est modifié puisque actuellement la taxe s'applique lorsque l'on passe de zones inconstructibles à des zones constructibles. Le projet de loi veut appliquer la taxe à toutes modifications du régime des zones et donc, le cas échéant, y compris lorsque l'on se trouve déjà en zone de construction.

Un député (PLR) expose que la taxation actuelle n'est qu'une partie de l'imposition qui frappe les propriétaires en cas de modification du régime des zones, et il considère qu'il faudrait avoir une étude du département des finances pour que la commission ait une vision complète de la situation. Quant à lui, il voit dans ce projet de loi un élément de blocage majeur dans la mise à disposition des terrains qui sont pourtant nécessaires à la construction de logements afin de lutter contre la pénurie.

Intervenant sensiblement dans le même sens, un autre député (PLR) regrette ce type de projet de loi qui porte un danger éminent de bloquer totalement une situation déjà difficile. Il invite la députation à plutôt réfléchir à des mesures incitatives pour libérer les terrains en faveur de la construction, notamment de logements.

Un député (UDC) ne comprend pas pourquoi il s'agirait de taxer lourdement les privés à la faveur d'infrastructures communales. En effet, de son point de vue, les communes n'ont guère de soucis financiers si ce n'est l'une ou l'autre. De manière générale, celles-ci sont très riches et il ne voit pas pourquoi les privés devraient être lourdement taxés alors que les communes ont globalement les moyens d'assumer les tâches qui sont les leurs.

Un député (MCG) réaffirme que le canton de Genève est celui qui exploite le plus largement la ressource fiscale et qu'ainsi c'est celui qui perçoit le plus d'impôts mais aussi qui dépense largement trop. Il semble évident que ce type de projet de loi va mettre un frein à toute vente des terrains pourtant susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Une députée (Ve) propose un renvoi à la Commission du logement. Cette proposition est refusée tout comme est refusée celle consistant à demander un préavis de la Commission du logement.

Sur ce, une députée (S) propose de suspendre les travaux sur ce projet de loi.

Les travaux sont repris le 6 juin 2007.

Audition de M^{me} Varuna Singh, attachée aux questions fédérales, département présidentiel

M^{me} Varuna Singh explique avoir eu un ordre de mission du Conseil d'Etat afin de tenter de convaincre les parlementaires fédéraux d'accepter la motion de M. Léo Müller (12. 31 72) qui demande la réintroduction du régime privilégié de l'imposition des agriculteurs.

En effet, le Conseil d'Etat genevois a considéré qu'il était primordial que l'imposition des agriculteurs ne soit pas trop lourde, notamment au moment de l'aliénation de terrains propres à la construction, et ce afin de favoriser la libération de ceux-ci pour que les projets se réalisent. Dans ce contexte, il s'agit de rappeler que le Tribunal fédéral a mis fin en 2011 au régime privilégié de l'imposition des agriculteurs visant à ce que lors de l'aliénation d'un bien, il ne soit pas imposé comme pour tout autre indépendant, mais qu'il soit considéré comme faisant partie de la fortune privée.

Malheureusement, il faut constater que les Chambres fédérales n'étaient absolument pas enclines à maintenir la taxation privilégiée des agriculteurs, ce qui engendre un niveau de taxation élevé lors de la revente de terrains, notamment de terrains devenus constructibles.

Dans ce contexte, M^{me} Varuna Singh mentionne que la Chambre Genevoise Immobilière a écrit aux parlementaires fédéraux afin d'indiquer qu'il s'agissait de maintenir le bénéfice de taxation des agriculteurs pour permettre que ceux-ci libèrent les terrains destinés à la construction, singulièrement de logements, et ainsi lutter contre la pénurie de logements.

Audition de M. Thierry Apothéloz, président, et M. Alain Rütsche, directeur général de l'ACG

M. Thierry Apothéloz indique que le préavis de l'ACG est défavorable au PL 11546.

Les craintes qui ont été formulées par les membres du comité ont été celles relatives à des blocages de projets de construction, au fait que des incertitudes

existent encore quant à l'imposition des agriculteurs au niveau fédéral et au fait que l'impact financier du projet de loi n'avait pas été étudié.

Ce nonobstant, l'ACG serait intéressée par une hausse du taux portant sur la taxe sur la plus-value foncière.

Un député (PLR) rappelle qu'aujourd'hui la taxe sur la plus-value foncière est de 20%, tandis que le projet de loi souhaite la porter à 50%, mais que déjà en l'état on est en proie à des blocages importants quant à la mise à disposition de terrains issus de la zone agricole pour la construction de logements. Dans ce contexte, il pose la question de savoir comment l'on peut imaginer une hausse du taux d'imposition. À cela, M. Thierry Apothéloz indique que les effets du projet de loi à proprement parler n'ont pas été étudiés avant l'audition devant la commission. Seules les questions relatives à l'évolution de la législation fédérale ont été évoquées par le comité de l'ACG.

Un député (PLR) pose encore la question de savoir comment l'on peut imaginer une hausse de l'imposition sur les plus-values foncières qui généreront une augmentation des prix des PPE et des loyers, alors que le but recherché par la politique cantonale du logement est précisément d'abaisser les loyers et les prix. À cela, M. Thierry Apothéloz répond que c'est une question extrêmement politique et que celle-ci n'a pas été abordée au sein du comité de l'ACG.

Alors qu'il est interrogé par un député PLR sur l'existence du FIDU, M. Thierry Apothéloz indique que l'ACG est satisfaite de la création du FIDU, qui ne devrait toutefois pas être la seule solution pour financer les infrastructures communales.

Un député (S) demande à quel niveau la taxe sur la plus-value foncière devrait être fixée si le seuil des 50% semble élevé. À cela, M. Thierry Apothéloz répond que les communes ont un intérêt à étudier cette question mais que cela mérite réflexion. À ce stade, la réponse de l'ACG est négative par rapport au projet de loi proposé.

Un député (MCG) relève que les finances communales se portent bien mieux que les finances cantonales et s'interroge sur le réel besoin qu'auraient les communes de disposer de financements supplémentaires. M. Thierry Apothéloz rappelle que des travaux sont en cours entre les communes et l'Etat de Genève s'agissant de la répartition des charges et que la péréquation communale pourrait être également modifiée. De même, le projet PF 17 risquerait, selon lui, de porter atteinte aux finances communales.

Discussion de la commission avant le vote d'entrée en matière

Une députée (Ve) indique que son groupe soutiendra le projet de loi car celui-ci est intéressé à y apporter des modifications. Elle évoque notamment une nouvelle répartition de la manne qui pourrait être perçue et verrait d'un bon œil que celle-ci soit versée en mains de l'Etat.

Un député (PLR) indique l'opposition de son parti au projet de loi. En premier lieu, il affirme que la substance fiscale est épuisée à Genève. En outre, le projet de loi mettrait à mal la libération des terrains pour construire des logements dont les Genevois ont besoin. Alors que certains groupes insistent pour réduire le coût des loyers et des prix PPE, on ne comprend pas pourquoi ils soutiendraient un projet de loi qui tend à renchérir les prix et les loyers. Enfin, alors que le FIDU a été mis en place voici quelques mois, l'on comprend mal que le projet de loi ainsi présenté ne soit pas un véritable doublon.

Un député (MCG) indique que ce projet de loi aurait essentiellement deux effets. Il produirait un renchérissement du coût de construction des logements et un découragement de l'acte de construire.

Un député (UDC) indique que son groupe combat une hausse de taxes et d'impôts. En marge, il observe que les communes sont plus riches que l'Etat et que celles-ci devraient pouvoir assumer leurs missions.

Une députée (S) indique que son groupe soutient l'entrée en matière, et ce pour aider les communes à financer leurs infrastructures, voire permettre la construction de logements publics.

Un député (EAG) soutiendra le projet de loi pour les mêmes raisons que le groupe socialiste.

Vote d'entrée en matière

Pour : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Contre : 10 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

L'entrée en matière du PL 11546 est refusée.

La majorité vous propose, Mesdames et Messieurs les députés, de suivre son préavis et de refuser le PL 11546.

Projet de loi (11546-A)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (*Hausse de la taxe sur la plus-value foncière afin d'aider les communes à réaliser le plan directeur cantonal*)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Art. 30D, al. 2 (nouvelle teneur)

² La répartition du produit des taxes perçues entre les bénéficiaires, définie aux lettres a et b de l'alinéa 1, est fixée par voie réglementaire après consultation des milieux concernés, mais au minimum de 75% en faveur des équipements communaux au sens de l'alinéa 1, lettre a.

Art. 30E Avantage (nouvelle teneur)

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 50 000 F.

² Par mesure d'aménagement, on entend toute modification du régime de zone.

Art. 30I, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le taux de la taxe sur la plus-value est de 50%.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Date de dépôt : 17 octobre 2017

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Lydia Schneider Hausser

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le but de ce projet de loi est de réaliser une politique pour le logement. Grâce à une réforme de la taxe sur les plus-values foncières, un fonds est créé en faveur des communes pour les aider à construire et aménager des quartiers d'habitation dotés des infrastructures collectives nécessaires : écoles, parcs, terrains de jeux, de sport, de création, maisons de quartier, etc.

Déposé en octobre 2014, ce projet de loi était précurseur de la création du Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) qui a été voté en mars 2016 pour répondre aux grandes difficultés des communes prêtes à accueillir une densification de population, mais qui n'avaient pas les moyens de financer les espaces de vie communautaires ou les infrastructures minimales nécessaires.

Contrairement à ce qui a pu être dit par certains députés lors des travaux en commission, ce projet de loi n'est pas un doublon du FIDU, il en est un complément. Le FIDU s'appuie principalement sur une redistribution, entre les communes, d'une somme de 23 millions (participation des communes au fonds de 25 millions annuels). Cette redistribution est basée sur un calcul en lien avec les centimes additionnels sur l'impôt cantonal via un quotient déterminé dans la loi 11784. Le présent projet de loi s'ancre lui, en termes de ressources, sur la taxe foncière.

Le projet de loi s'inspire d'une loi existante, la LaLAT. La gestion de la taxe n'occasionnera pas un surcoût étant donné que la pratique existe déjà. Le projet de loi modifie trois dispositions :

1. Le taux de la taxe sur la plus-value foncière.

Après l'adoption de la loi fédérale en 2013, le taux cantonal est passé de 15% à 20% (taux plancher, minimum fixé par la loi fédérale). Nous proposons de l'augmenter à 50%.

Au niveau intercantonal, il faut savoir que le canton de Bâle-Ville, dont la configuration est similaire à celle de Genève, prévoit un taux de 50%, à l'instar du canton de Saint-Gall. Ailleurs, les taux oscillent entre 30% et 40%, seul Genève a adopté le taux plancher fédéral comme taux cantonal.

2. Le ratio du bénéfice de la taxe qui est actuellement de 50% pour le fonds de compensation agricole et de 50% pour les communes passerait à 75% pour les équipements communaux et à 25% pour le fonds de compensation agricole. Cela permettrait un apport supplémentaire pour les infrastructures collectives, et l'agriculture ne serait pas en reste car 25% d'une taxe à 50% représenteraient davantage que 50% d'une taxe à 20%.

3. Le montant de la plus-value considéré changerait, passant de 100'000 à 50'000 F.

4. La taxe s'appliquerait à toute modification de régime de zone. Dans la loi actuelle, la taxe s'applique plutôt aux zones d'aménagement où l'on passe de terrains non constructibles à des terrains constructibles.

Dire que le prix du terrain renchérit, et par conséquent celui des logements construits également, est un débat d'arrière-garde. Ces mêmes arguments ont déjà été utilisés lors des débats sur la modification de la LAT en 2013. Mais ce qui a été retenu prioritairement de ces travaux était que le prix du terrain est surtout lié au fait d'avoir la possibilité de réaliser quelque chose qui soit vendable sur celui-ci. Le terrain ne va pas être acheté plus cher si le propriétaire qui l'achète et qui souhaite construire ne peut pas le vendre plus cher. L'autorité fédérale avait d'ailleurs considéré, en soutenant la modification de la loi fédérale, que la plus-value était à ce point considérable que cela justifiait cette taxe.

La plus-value est plus importante lors du passage de la zone agricole non constructible vers la zone constructible. Le prix du terrain agricole oscille entre 5 F et 10 F le m², et le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) autorise aujourd'hui des montants de l'ordre de 450 F le m². En zone villas, il peut arriver qu'il n'y ait pas de plus-value du tout ; dans ce cas, la taxe ne serait pas perçue. Le projet de loi simplifie le système en disant que toute plus-value donne lieu à la perception de la taxe, quelle que soit la modification du régime de zone. Le seul inconvénient est que cela limite la prévisibilité des rentrées fiscales.

Ce projet de loi a d'ailleurs été bien reçu, à l'époque de son dépôt, par le DALE :

- L'augmentation de la taxe sur la plus-value fait partie du programme de législature du Conseil d'Etat (mesure 65). Cette mesure prévoit

d'augmenter cette taxe de manière à contribuer à l'amélioration des recettes de l'Etat.

- Cette proposition d'augmentation est discutée à l'échelle suisse. Les résultats du canton de Bâle-Ville et de Saint-Gall ont été probants (voir l'article du « Temps » en annexe). Même Avenir Suisse dit que la taxation de cette plus-value à hauteur de 30% à 50% se justifie et n'est pas contraire au point de vue libéral, car la plus-value sur ce type d'opération n'appelle pas un effort particulier ou un mérite.
- Le canton de Genève a mené des discussions avec les communes amenées à accueillir plus de nouveaux logements dans le cadre du plan directeur. Même si le FIDU règle une partie des problèmes d'infrastructures, le besoin de ressources complémentaires reste toujours d'actualité.

Vu la densification du territoire genevois, il y a nécessité de savoir comment accompagner son développement et parvenir aux objectifs du plan directeur confié par le Grand Conseil, en particulier concernant le financement de l'aménagement. Tous les partenaires de cette construction doivent contribuer à l'effort : le canton et les communes qui en ont les moyens ; les promoteurs ou les constructeurs participent déjà à travers une taxe d'équipement.

Ici, nous ajoutons la contribution des personnes qui réalisent des plus-values foncières en augmentant la taxation de cette plus-value. Avec de tels moyens, nous serons en mesure de construire les logements prévus et d'avoir des quartiers avec une qualité de vie et des infrastructures plutôt que des zones-dortoirs. Inutile de décrire ici les résultats des évaluations relatives à des zones d'habitat construites sans aucune réflexion sur l'urbanisme et les infrastructures facilitant le lien et l'activité humaine.

Lors des discussions au sujet de la première taxe sur la plus-value foncière (projet socialiste), AgriGenève a bien compris la pertinence de cette réforme. Le fonds de compensation agricole est utilisé ou peut être utilisé pour faciliter des réformes sur la manière de produire de l'alimentation à Genève.

Ce projet de loi n'est pas là pour maintenir le patrimoine des propriétaires de villas ou de terrains. Mais même dans le cas de moins-value sur les gains immobiliers, une règle est fixée dans la LAT fédérale : « En cas d'impôts sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses » (art. 5, al. 1^{sexies} de la LAT). Un terrain perdu au milieu de nulle part n'a pas ou peu de valeur, c'est l'Etat qui crée sa valeur par des autorisations de déclassement, par exemple. De plus, l'Etat, pour l'instant, ne fixe pas de plafonds de plans financiers et en particulier des prix du terrain reportés dans ces plans.

L'Association des communes genevoises, lors de sa récente audition, a dit « non, mais » au projet de loi. Certes, le FIDU instauré en 2016 règle une partie des problèmes liés à la réalisation des infrastructures, mais des réflexions supplémentaires ainsi que des revenus doivent être étudiés si l'on veut promouvoir tant un habitat de qualité et suffisant que des infrastructures à l'image de Genève.

L'espace étant mis sous haute contribution au niveau du territoire genevois, il est temps de réfléchir et d'adapter les équilibres entre plus-values foncières et besoins spécifiques pour la population du canton en matière d'infrastructures collectives et publiques.

Pour toutes ces raisons, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les député-e-s, d'accepter ce projet de loi.

A Bâle-Ville, le béton finance les espaces verts

Valérie Hoffmeyer

Le parc d'Erlenmatt, conçu par le bureau zurichois Raymond Vogel Landschaften, a été aménagé – et financé – avant la construction du quartier. (DR)



En Suisse romande, les nouveaux quartiers peinent à financer leurs espaces publics. Dans la cité rhénane, un fonds cantonal a résolu la question

A Bâle-Ville, le gris finance le vert. Le parc du nouveau quartier d'Erlenmatt a pu être construit grâce à une taxe sur la plus-value foncière. Une façon originale de dégager les fonds nécessaires à la réalisation des espaces publics.

Des arbres et des prairies, des enfants heureux jouant dans un éden où piétons et cyclistes sont rois, au pied d'immeubles dont on distingue à peine les façades, noyées dans une végétation flatteuse. Densifier oui, mais avec du vert, promet-on dans les projets de quartiers qui fleurissent dans les agglomérations romandes.

Ce cadre de vie convivial, qui annonce faire la part belle au «vivre ensemble» avec ses places animées et plantées, aide à promouvoir ces nouveaux morceaux de ville auprès d'une population toujours rétive à les voir émerger sous ses fenêtres. Pourtant, quand ces projets parviennent à dépasser les blocages et qu'il s'agit d'en répartir le financement, l'espace non bâti perd comme par enchantement ses atours idylliques. Il redevient ce vide interstitiel, que ni les communes ou les cantons, ni les promoteurs ne peuvent ou ne veulent payer.

Si le financement du bâti, immeubles, voiries et parkings, est défini à la virgule près dans les plans financiers, celui du non-bâti, au sens des places, allées et parcs publics, n'a pas de budget propre. Au pire, il récolte les restes de taxes qui suffisent à peine à payer les équipements publics (bâtiments

scolaires ou sportifs). Au mieux, son sort dépend de conventions signées au cas par cas, où se lit la capacité à négocier des partenaires, forcément inégale.

Cette absence de règles du jeu n'est pas nouvelle en matière de financement des espaces publics. La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1er mai 2014, tente d'y remédier en prévoyant une taxe d'au moins 20% sur les plus-values foncières réalisées par les privés lors de projets de densification. Ces fonds doivent servir à financer des «mesures d'aménagement» applicables aux espaces libres. Aux cantons ensuite d'en préciser le taux et, surtout, l'affectation.

A Bâle-Ville, où la pression foncière est aussi forte que dans l'Arc lémanique, le principe du gris qui finance le vert est appliqué depuis l'an 2000: chaque plus-value foncière est taxée à hauteur de 50%, part reversée dans un fonds cantonal affecté à l'aménagement des espaces verts.

Par plus-value foncière, on entend une nouvelle construction sur un terrain peu ou pas construit, une surélévation ou encore une opération de densification. Ainsi, la plus-value réalisée lors de la construction d'une tour par un géant de la chimie, par exemple, est-elle reversée pour moitié dans ce fonds. Lequel s'apparente à un véritable trésor.

Son avoir actuel? «Très fluctuant, esquisse Christiane Dannenberger, responsable de sa gestion au Département des constructions et des transports de Bâle-Ville. Disons qu'il est toujours très bien alimenté dans une région dynamique comme -Bâle-Ville, mais où les espaces libres sont aussi rares que précieux. Les Bâlois sont très sensibles à leur préservation. Ce qui nous paraît aujourd'hui presque comme une évidence ne l'est pas pour nos voisins de Bâle-Campagne, où la création d'un tel fonds n'aboutit pas. Probablement parce que le vert y existe encore en suffisance.»

Dépourvu de toute obligation de l'investir à proximité des constructions taxées, ce fonds permet une politique d'aménagement indépendante, dans le temps et l'espace, des opérations immobilières qui l'alimentent. De quoi faire saliver certaines communes, genevoises notamment, qui n'ont d'autre choix que de s'endetter pour préfinancer les équipements et aménagements publics, en attendant de percevoir des taxes qui ne couvrent pas les investissements et que personne n'est pressé de verser. A Bâle-Ville, l'acquiescement du fameux 50% est «bien ancré dans les mentalités», même s'il faut toujours, reconnaît-on, «expliquer le fonctionnement du fonds et rappeler l'obligation d'y contribuer».

C'est ce mécanisme qui a permis de réaliser le parc du nouveau quartier d'Erlenmatt, avant même que celui-ci ne soit construit. Totalisant 50 millions de francs d'investissements immobiliers, le site a accueilli ses premiers habitants en 2013. Il sera achevé en 2024. «Le parc de 3,5 hectares, avec ses arbres, sa place de jeux, sa réserve naturelle et même une buvette, est ouvert depuis 2011, explique Roland Wiedmer, architecte-paysagiste à Bâle-Ville qui suit ce projet depuis ses débuts. Situé sur une friche au nord de la ville, il a coûté 15 millions de francs au total, y compris les études et l'entretien sur cinq ans.

«La totalité a été financée par le fonds, sauf les rues et les accès aux parkings souterrains de ce quartier sans trafic.» Le fonds, en effet, soutient strictement les aménagements dotés d'une valeur environnementale, en exigeant par exemple des plantations en pleine terre. «Il nous semble difficile de réaliser un espace public de qualité, vivant, planté et durable, sur une dalle de parking souterrain.»

A Meyrin, où se construit le nouveau quartier des Vergers (1250 logements), Olivier Morand, architecte communal, défend l'idée bâloise. «Depuis que l'Etat de Genève a admis que le mètre carré de terrain agricole [8 francs/m²] soit vendu à 450 francs/m² lorsqu'il est rendu constructible, le foncier grève le plan financier des projets de nouveaux quartiers. Verser une partie de ce gain réalisé par les propriétaires de terrains dans un fonds intercommunal permettrait de compenser cette charge foncière. Tout en faisant participer les communes qui ne construisent pas à l'effort de développement, grâce à un mécanisme de péréquation.»

Le taux élevé de la taxe et son affectation très stricte sont en revanche jugés sévèrement dans les milieux immobiliers romands. Pour Jean-Hugues Busslinger, directeur de la politique générale au Centre patronal vaudois et membre de l'Association PPP Suisse qui promeut le partenariat public/privé lors de la construction d'équipements publics, Bâle-Ville «frise la confiscation de biens. L'avantage des montages sur mesure est qu'ils tiennent compte du génie du lieu. Pourquoi établir une règle de plus? Partout en Suisse, les règlements alourdissent les procédures en matière de planification, il n'est pas utile d'en rajouter».

Le Temps, 16 décembre 2014