

## Deuxième séance, mercredi 14 décembre 2022

Présidence de Jean-Pierre Doutaz (Le Centre/Die Mitte, GR)

### Sommaire

Signature	Genre d'affaire	Titre	Traitement	Personnes
2022-DAEC-231	Décret	Projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'études pour l'assainissement du bâtiment de chimie (PER10) de l'Université de Fribourg	Entrée en matière Renvoi Première lecture Deuxième lecture Vote final	<i>Rapporteur-e</i> Bernhard Altermatt <i>Représentant-e du gouvernement</i> Jean-François Steiert Sylvie Bonvin-Sansonnens
2021-DAEC-182	Loi	Modification de la LATEC – taxe sur la plus-value	Entrée en matière Première lecture	<i>Rapporteur-e</i> Bertrand Morel <i>Représentant-e du gouvernement</i> Jean-François Steiert

La séance est ouverte à 08 h 30.

**Présence** de 104 députés; absents: 6.

Sont absents avec justification: M<sup>mes</sup> et MM. Susanne Aebischer, Nicolas Galley, Paola Ghielmini Krayenbühl, Urs Hauswirth, Peter Wüthrich et Estelle Zermatten.

MM. Didier Castella, Romain Collaud, Olivier Curty, Philippe Demierre et Jean-Pierre Siggen, conseillers d'Etat, sont excusés.

### Décret 2022-DAEC-231

#### Projet de décret relatif à l'octroi d'un crédit d'études pour l'assainissement du bâtiment de chimie (PER10) de l'Université de Fribourg

Rapporteur-e:	<b>Altermatt Bernhard</b> ( <i>Le Centre/Die Mitte, FV</i> )
Représentant-e du gouvernement:	<b>Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement</b> <b>Bonvin-Sansonnens Sylvie, Directrice de la formation et des affaires culturelles</b>
Rapport/message:	<b>10.10.2022</b> ( <i>BGC décembre 2022, p. 3779</i> )
Préavis de la commission:	<b>28.11.2022</b> ( <i>BGC décembre 2022, p. 3799</i> )

#### Entrée en matière

**Altermatt Bernhard** (*Le Centre/Die Mitte, FV*). Es freut mich, während dieser Session zum ersten Mal als Kommissionspräsident durch die Debatten führen zu dürfen. Ich bedanke mich bei allen Personen, die zum Gelingen der Arbeiten am vorliegenden Dekretsentwurf beigetragen haben. Dieser Dank gilt den zwei beteiligten Direktionen des Staatsrats, den Mitgliedern der vorberatenden Kommission sowie allen Personen der Kantonsverwaltung, mit denen ich bei der Vorbereitung der Kommissionssitzung Kontakt hatte.

Avant l'entrée en matière, je me permets de formuler un souhait à l'attention du Conseil d'Etat. Un souhait qui s'est fait jour dans le cadre des travaux préparatifs pour l'objet dont nous traitons sous l'actuel point 2 de l'ordre du jour, mais aussi sous le point 4 de la matinée de session de demain. Je formule ce souhait dans tout le respect que nos deux Conseils se doivent mutuellement, dans un esprit de collaboration constructive, et en parfaite connaissance aussi des divers défis qui peuvent surgir.

Als Vertreter des Grossen Rats bitte ich Sie, die politische Prozessplanung von wichtigen Dossiers künftig ein bisschen frühzeitiger anzupacken. Es dürfte nicht sein, dass so wichtige Projekte, bei denen noch dazu ein breiter Konsens über deren Notwendigkeit besteht, erst Mitte Oktober auf dem Tisch des Kantonsparlaments landen, wenn sie noch vor Ende Jahr behandelt werden müssen. Im vorliegenden Fall verursachte die Fixierung der Kommissionssitzung beträchtliche Schwierigkeiten für das Ratssekretariat, dem ich an dieser Stelle für die wie immer ausgezeichnete Arbeit danke.

L'urgence réelle ou artificielle ou fortuite dans le traitement du dossier qui nous est soumis aujourd'hui a mené à une série de conséquences que j'aurais aimé éviter. Premièrement, le processus régulier de fixation des séances de commission n'a pas été respecté. Deuxièmement, les délais normalement applicables n'ont pas pu être appliqués. Troisièmement, il a fallu d'emblée renoncer à une éventuelle, nécessaire ou souhaitable deuxième séance de commission. Quatrièmement, cela a eu des répercussions sur le calendrier d'une autre commission. Cinquièmement, les délais de notification trop courts ont rendu impossible à certains membres désignés de siéger dans la commission et les ont obligés à se faire remplacer. Et finalement, le secrétariat de notre Conseil s'est vu obligé de déléguer la prise du procès-verbal de la séance de commission à une représentante d'une des deux Directions qui pilotent le projet. Autant d'éléments que j'aurais voulu éviter et qui, j'en suis convaincu, peuvent l'être à l'avenir. Je remercie le Conseil d'Etat au nom de toutes et tous mes collègues élus, miliciens et miliciennes, de fournir un effort particulier par rapport à la gestion des délais.

Et je passe à l'aspect matériel du message et du projet de décret. Je suis moi-même diplômé de l'Université de Fribourg, simple membre de l'Association Alumni et Amis et je continue à cultiver de nombreux liens avec l'Alma mater friburgensis.

Die vorberatende Kommission hat die Botschaft und den Dekretsentwurf an einer zweieinhalbstündigen Sitzung am vergangenen 28. November geprüft, während gleichzeitig die Schweiz an der Fussball-WM gegen Brasilien 0:1 verloren hat. Zahlreiche Fragen konnten von den zwei Mitgliedern des Staatsrats sowie von den anwesenden Verwaltungsvertretern beantwortet werden; vielen Dank an dieser Stelle an die Vorsteherin des Amtes für Universitätsfragen, Frau Gasser, und an den Kantonsarchitekten, Herrn Graber.

Wie Sie der Botschaft entnommen haben, liebe Kolleginnen und Kollegen, besteht grösste Dringlichkeit, das Chemiegebäude der Universität Freiburg zu renovieren und insbesondere den Normen in Sachen Arbeitssicherheit anzupassen. Dieses am Ende des Pigritz-Quartiers, vis-à-vis der Hochschule für Technik und Architektur gelegene Gebäude wurde 1974 in Betrieb genommen und ist seither nicht grundlegend erneuert worden. Vor drei Jahren kam ein Bericht des kantonalen Arbeitsinspektorats zum Schluss, dass schwerwiegende Mängel am Lüftungssystem den kurz-, mittel- und langfristigen Betrieb des Gebäudes nicht mehr zulassen. Aus Sicherheitsgründen wurde darum die Benützung eines Teils der Installationen in den Labors mit sofortiger Wirkung ausgesetzt.

Die Universität und der Staatsrat haben darauf rasch reagiert, und nach ersten Vorabklärungen konnte ab August 2021 mit dringlichen Asbest-Sanierungen begonnen werden. Eine Arbeitsgruppe, in der unter anderem die Uni mit ihrem internen Gebäudedienst sowie das kantonale Hochbauamt vertreten waren, legte im Juli des laufenden Jahres eine technische Machbarkeitsstudie vor, welche eine Totalsanierung des Gebäudes in mehreren Etappen empfahl. Diese umfasst insbesondere auch Arbeiten am Lüftungssystem, am Stromnetz, an der Dichtung der Aussenhülle und an der Erdbebensicherheit.

Le retard, tout relatif, dans le traitement provient d'un côté de la complexité de l'objet qui, pour la première fois, est traité selon la nouvelle ordonnance sur les projets immobiliers importants de l'Etat (OPIC) et, de l'autre côté, du souci de l'administration d'inclure l'indexation des prix aussi rapprochée que possible dans un contexte économique et financier volatil. Il est important de souligner qu'à part ces éléments liés au processus selon l'OPIC et à la nécessité d'une rénovation rapide, le dossier a été préparé avec tous les soins qu'il mérite et non pas dans une quelconque urgence. Parmi les critiques et interrogations soulevées en commission, les points les plus discutés étaient la hauteur du crédit d'études, plus importante qu'on en avait l'habitude auparavant, ainsi que la question de savoir si une démolition et une nouvelle construction n'eurent pas été plus judicieuses et moins coûteuses.

En ce qui concerne le volume du crédit, il est à souligner que ce dernier incorpore les phases SIA 22 à 41. Il s'agit là d'un souhait exprimé par le Grand Conseil en raison de plusieurs dépassements de crédits par le passé quand ce genre de décrets n'allaient pas plus loin que la phase SIA 32. Il ressort des chiffres donnés dans le message qu'avec cette manière de procéder, la nouvelle manière, 3,2 millions de francs sur un total de 8,4 millions sont à attribuer aux phases SIA additionnelles. L'avantage de cette nouvelle manière de faire réside dans le fait qu'elle donne une base de calcul plus solide, avec une partie

des soumissions déjà rendues par les entreprises au moment de la demande du crédit d'ouvrage. Quant au risque plus élevé en cas de refus du crédit de construction, le Conseil d'Etat l'assume en vertu des analyses et des choix effectuées.

Des Weiteren wird die Höhe des Studienkredits von der spezifischen Funktion des Gebäudes beeinflusst. Fast 40% der investierten Summe betrifft die technische Ausstattung des Gebäudes, das primär zu Laborzwecken genutzt wird und höchsten Sicherheitsstandards genügen muss. Dadurch erhöhen sich die notwendigen Investitionen im Vergleich zur Fläche, die insgesamt 41'609 m<sup>2</sup> beträgt.

Hinsichtlich der Frage, ob eine Renovation überhaupt die richtige Lösung sei und ob nicht ein Neubau in Betracht hätte gezogen werden müssen, folgte die Kommission den Erklärungen des Staatsrats, der diese Möglichkeiten im Grundsatz geprüft hat. So kommen weder eine temporäre Auslagerung der Laborplätze in private Laboratorien in Frage, da auch hier die speziellen Bedürfnisse der Uni nicht oder nur zu sehr hohen Kosten hätten gewährleistet werden können, noch kommt ein Abriss mit parallelem Neubau in Frage – und zwar aus folgenden Gründen: Gemäss der Machbarkeitsstudie wäre dieser genau gleich teuer beziehungsweise würde dies massgebliche Zusatzkosten verursachen. Diese ergäben sich primär aus der längeren Planungs- und Bauphase, während der die Unilabors zudem in Provisorien untergebracht werden müssten. Angesichts des guten strukturellen Zustands des Gebäudes erweist sich eine etappierte Renovation als Lösung, die nicht nur vom Kostenstandpunkt aus am attraktivsten ist, sondern zugleich dem nicht bestrittenen dringenden Bedarf der Uni genügt.

Die Grundsatzkritik, wie es zu einer so dringlichen Lage kommen konnte, stand und steht im Raum. Sie betrifft nicht nur das vorliegende Projekt und Gebäude, sondern den ganzen Immobilienpark des Kantons, der sich im schweizweiten Vergleich in schlechtem Zustand befindet. Und dies gilt in höchstem Mass für das Immobilien-Portefeuille der Freiburger Hochschulen, welches in noch schlechterem Zustand ist. Hier besteht grosser Handlungsbedarf an Investitionen. Die Universität ist sich dieser kritischen Lage akut bewusst und überarbeitet momentan ihren Immobilien-Masterplan, der im ersten Trimester 2023 in revidierter Form vorliegen wird. In der Zwischenzeit hat sie eine halbe Million der vom Grossen Rat im Mai zusätzlich gesprochenen Mittel für Unterhaltsarbeiten ins Budget aufgenommen, um angefallene Rückstände proaktiv abzarbeiten.

Au final, la commission recommande l'entrée en matière par 8 voix contre 2 et une abstention. Elle a rejeté, avec la même majorité, une demande de renvoi formulée par deux de ses membres. Cette demande était motivée par le souhait de disposer d'une proposition alternative, à savoir le coût de la construction d'un bâtiment neuf en plus d'un bâtiment provisoire en attendant ce dernier.

Au vote final, le projet de décret a été adopté par la commission sans modification par 9 voix contre 2.

**Bonvin-Sansonnens Sylvie, Directrice de la formation et des affaires culturelles.** Le bâtiment dont il est question aujourd'hui abrite le département de chimie. Ce bâtiment est utilisé par la plupart des cursus proposés par la Faculté des sciences et de médecine. En particulier, vous l'avez lu, les étudiantes et les étudiants du bachelor en médecine sont amenés à y suivre leurs cours. Le bâtiment est composé majoritairement de laboratoires et de bureaux et c'est cette typologie particulière qui est au cœur du problème face auquel nous nous trouvons aujourd'hui. Tout d'abord, c'est à cause de cette typologie que le système de ventilation est si important. Pour la manipulation de produits chimiques, une ventilation optimale est indispensable pour garantir la sécurité des utilisatrices et des utilisateurs, qu'il s'agisse de professeurs, de chercheurs, d'étudiantes ou d'étudiants. C'est aussi parce qu'elle est si particulière que trouver un bâtiment fixe ou provisoire pouvant être utilisé en attendant une autre solution n'est pas possible.

Der Vorteil der Lösung, die Ihnen im Bericht vorgestellt wird, besteht darin, dass sie eine vollständige Sanierung der Infrastruktur ermöglicht und gleichzeitig den Betrieb des Gebäudes während der gesamten Intervention zulässt. Die Sanierung entspricht somit den Anforderungen des Amtes für den Arbeitsmarkt.

L'état dans lequel se trouve le bâtiment de chimie est déplorable. L'alternative à la solution qui vous est présentée est la fermeture du bâtiment à l'horizon 2025, avec comme conséquence une mise en péril du département de chimie et de l'entier de la Faculté des sciences et de médecine.

Je comprends et je respecte les doutes qui ont été formulés en commission. Certains députés auraient souhaité que soit analysée la possibilité de construire un nouveau bâtiment plutôt que de procéder à un assainissement du bâtiment actuel. Nous sommes contraints, malheureusement, par le temps dans ce dossier et une nouvelle construction n'est pas envisageable dans les délais. Cette situation d'être mis devant le fait accompli ne me réjouit pas non plus. Cependant, nous devons maintenant agir. L'Etat se doit de garantir un environnement de travail sain et dans ce dossier, l'assainissement est le seul moyen. Même si ce projet doit être mené rapidement, soyez assurés que cela ne se fait en aucun cas au détriment de la qualité. Le projet qui vous est présenté suit la nouvelle procédure prévue par l'Ordonnance sur les projets immobiliers importants de l'Etat et sur la Commission d'examen des projets immobiliers de l'Etat. Cette nouvelle base légale fixe un nouveau cadre pour les projets de construction et cela implique que les utilisateurs et les utilisatrices sont toujours garantis tout au long du processus.

Actuellement, l'Université est en contact constant avec les représentants et représentantes de la Faculté et du département pour s'assurer que le projet réponde à leurs besoins.

En conclusion, je vous demande au nom du Conseil d'Etat d'adopter le présent décret et je donne la parole à mon collègue, M. le Directeur de la direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, pour la partie constructive du projet.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Der Berichterstatter hat es bereits gesagt: Das Ganze wurde unter einer gewissen Dringlichkeit gemacht. Das hat verschiedene Gründe, die von der Kommission so gutgeheissen wurden, und ich danke Ihnen ganz herzlich dafür. Ab und zu gehen wir etwas langsam, ab und zu offenbar zu schnell - die Französischsprachigen würden sagen: Le juste milieu est la bonne piste.

Zum heutigen Projekt: Wir müssen feststellen, dass der Immobilienpark des Kantons Freiburg massiv unter-unterhalten ist. Unser Immobilienpark wurde detailliert analysiert. Wir haben ca. 700 Gebäude, die dem Kanton gehören. Davon sind mehr als ein Drittel geheizte Gebäude wie Schulgebäude, Verwaltungsgebäude, Gefängnisse usw. Die Analyse zeigt, dass der Zustand unserer öffentlichen Gebäude im Schnitt deutlich schlechter ist als im schweizerischen Vergleich. Das ist das Resultat von jahrzehntelangem unzureichendem Unterhalt unseres Gebäudeparks, und dafür bezahlen wir heute den Preis.

Wenn wir die verschiedenen Teile unseres Immobilienparks anschauen, sehen wir: Wir haben einen Teil, der besonders schlecht unterhalten ist, das ist der Teil der Hochschulen. Das heisst, innerhalb eines bereits schlecht unterhaltenen Parks gibt es einen noch besonders schlechten Schüler und das ist unser Hochschul-Immobilienpark. Deshalb ist das Chemiegebäude, von dem wir heute sprechen, die Spitze des Eisbergs. Das Gebäude ist in einem Zustand, in dem wir es aus Sicherheitsgründen nicht mehr gebrauchen können. Es wird heute nur noch zum Teil verwendet, das heisst, ein guter Teil der Labors kann nicht mehr verwendet werden. Das ist, wie wenn Sie ein Haus haben mit zehn Wohnungen, von denen Sie vier leer stehen lassen müssen, weil es zu gefährlich ist - die sechs anderen dürfen Sie gebrauchen. Normalerweise versucht jeder intelligente Besitzer einer Immobilie zu vermeiden, dass er vier von zehn Wohnungen nicht vermieten kann, weil sie aus Sicherheitsgründen leer stehen. Das ist nun mal der Zustand.

Das Hochbauamt hat gemeinsam mit der Direktion eine systematische Analyse der Gebäude gemacht. Für die dringlichsten Arbeiten werden Sie im Jahr 2023 einen grösseren Kreditantrag bekommen über verschiedene andere Gebäude - davon ein guter Teil im Uniteil unseres Immobilienparks -, für die wir Sanierungsarbeiten machen müssen. Diese Sanierungsarbeiten sind wie auch hier im Chemiegebäude nicht einfach Fassadenarbeiten oder Ventilationsarbeiten - es wurde gefragt: Kann man nicht einfach die Heizungen ersetzen und die Lüftung etwas verbessern? Die Analysen haben gezeigt: Nein, das reicht nicht. Wir haben strukturelle Probleme mit unseren Gebäuden. Das heisst, wir müssen die Gebäude etwas grundsätzlicher angehen.

Es kam dann die umgekehrte Frage: Okay, wenn es grundsätzlich ist, warum das Gebäude nicht ebenerdig auseinandernehmen und ein neues Gebäude daraufsetzen? Das ist in bestimmten Fällen möglich. Der Staat hat keine grundsätzliche Position, dass immer erneuert oder immer zerstört oder neu aufgebaut werden muss, sondern es wird von Fall zu Fall betrachtet. Beim heutigen Gebäude, dem Chemiegebäude, ist die Dringlichkeit so hoch, dass wir handeln müssen, wenn wir weiterhin den Betrieb aufrechterhalten wollen. Studierende müssen studieren und Labors zur Verfügung haben und zwar die Labors, die passen. Wir haben Alternativlabors gesucht: Es gibt keine, die für die Bedürfnisse der Universität passen - die Kollegin hat es bereits erwähnt -, und wir können es uns nicht leisten, während vielen Baujahren das Chemiestudium und die anderen Studiengänge, die damit verbunden sind, zu stoppen. Das ist völlig unrealistisch.

Wir haben auch die Variante eines provisorischen Gebäudes geprüft, das würde zwischen 20 und 30 Millionen Franken kosten. Es sind nicht einfach normale Schulcontainer, die man aufstellen kann - noch einmal, es handelt sich um Labors, in denen mit relativ gefährlichen Substanzen operiert wird. Es gibt solche Container, aber der Preis wäre noch einmal zwischen 20 und 30 Millionen Franken hoch. Wir haben die Variante Provisorium plus neues Gebäude daneben nicht im Detail geprüft, weil es so evident ist, dass Sie es mit einem Provisorium von 20 bis 30 Millionen Franken plus einem neuen Gebäude daneben nicht schaffen werden, günstiger wegzukommen, als mit der Variante, die wir Ihnen vorstellen.

Wir haben keine grundsätzlichen Erwägungen zu sagen, wir werden immer alte Gebäude erneuern. Wir haben andere Beispiele im Immobilienpark des Staates, wo wir abreißen und neu bauen werden, weil es dort günstiger ist, auch in einer Umweltbilanz. Es wird heute viel von Nachhaltigkeit gesprochen. Nachhaltigkeit heisst auch, genauer anzuschauen, was die gesamte Bilanz ist, das heisst, auch die graue Energie der Zerstörung eines Gebäudes und eines Neuaufbaus muss einbezogen werden oder einer Renovation, wie das heute vorgeschlagen wird.

Strukturell haben sowohl das Hochbauamt wie auch die Universität für die nächsten Jahre geplant, mehr Mittel aufzuwenden für den Unterhalt und das Aufholen der Verspätung, die wir bei unserem Immobilienpark haben sowohl allgemein wie im Bereich der Universität.

In diesem Sinne noch eine letzte Betrachtung:

Vous avez sans doute constaté que le crédit d'études, en pourcent, est plus élevé que les crédits d'études qui vous ont été soumis dans les années écoulées pour d'autres bâtiments. Cela découle d'une décision du Conseil d'Etat sur l'ordonnance sur les projets immobiliers du canton, résultat de plusieurs projets immobiliers dont nous avons eu l'occasion de discuter ici au cours de la législature précédente, avec des dépassements de crédit et un certain nombre d'éléments non satisfaisants. Le Conseil d'Etat en a tiré les leçons et a notamment revu toute une série de règles du jeu, de processus. Parmi ces processus, l'un est de venir chez vous un peu plus tard avec le crédit de construction; c'est-à-dire que le crédit d'études comprend deux phases SIA de plus – les phases 33 et 41 – et cela permet d'arriver au Grand Conseil avec le crédit d'engagement à un moment où nous disposerons d'environ 2/3 des offres en retour sur les appels d'offres, c'est-à-dire avec des montants nettement plus précis que par le passé. D'autres conséquences ont été tirées – ce n'est pas le lieu ici de les évoquer dans les détails; si vous avez des questions, j'y réponds volontiers –, et ça explique pourquoi nous sommes en pourcentage avec des crédits d'études plus élevés que ce que par le passé. Par contre, ça ne change rien au coût global de la construction. C'est simplement une part plus importante qui est financée par la partie études et une phase moins importante qui sera financée par la partie crédit d'engagement. Sous ces aspects-là et avec ces considérants, je vous recommande de suivre et d'adopter ce projet de décret et vous remercie de votre attention.

**Altermatt Bernhard** (*Le Centre/Die Mitte, FV*). Je corrige l'information suivante: la demande de renvoi formulée en commission a été motivée uniquement par le souhait d'une nouvelle construction et non pas de labos provisoires. Je remercie mes collègues du groupe de l'Union démocratique du centre de m'avoir rendu attentif à cette interprétation erronée des discussions en commission et m'en excuse. Je le précise, cette demande de renvoi a été refusée par 8 voix contre 2 avec une abstention.

**Brodard Claude** (*PLR/PVL/FDP/GLP, SC*). Je vous informe que la Commission des finances et de gestion s'est réunie le 23 novembre pour l'examen de ce décret.

Sur le fond, tous les membres s'accordent à dire que l'état de ce bâtiment n'est plus acceptable. Je cite certains propos tenus en commission: "L'état du bâtiment est catastrophique" ou "Ces installations sont dangereuses". Certains membres de la commission ont toutefois des regrets, regrets que la commission soit un peu mise devant le fait accompli. On parle beaucoup d'urgence ce matin et cela est pour nous, députés, souvent difficile à accepter parce que nous devons trancher dans des délais qui sont courts. Le président de la commission ad hoc l'a aussi relevé dans son introduction.

Deuxième élément, nous avons regretté qu'une deuxième variante, donc une variante pour une nouvelle construction, n'ait pas été présentée aux députés. Mais là aussi, je crois que ce débat a déjà eu lieu, des explications ont été données par les membres du Conseil d'Etat. Une demande de renvoi a été faite, cette demande a été rejetée par la Commission des finances et de gestion qui, finalement, a adopté le décret à une large majorité. Je vous recommande donc, sous l'angle financier, d'accepter ce crédit d'études.

**Sudan Stéphane** (*Le Centre/Die Mitte, GR*). Je déclare mes liens d'intérêts avec le dossier: membre du Sénat de l'Université.

Le groupe Le Centre a analysé attentivement le message du Conseil d'Etat et le décret relatif à l'octroi d'un crédit d'études pour l'assainissement du bâtiment de chimie de l'Université de Fribourg. La solution présentée et préconisée dans le message permettra une exploitation continue du site et de garder l'attractivité de la Faculté des sciences et de médecine de l'Université de Fribourg. L'augmentation du nombre d'étudiants de 25% prouve l'intérêt et le dynamisme de ce cursus universitaire. À l'heure où l'Université fait face à de nombreux défis, il serait extrêmement dommageable de devoir cesser ces activités. Dégât d'image, mais aussi et surtout, dégât dans le suivi académique de cette formation.

Il y a donc urgence à assainir ce bâtiment, en particulier dans le domaine incontournable de la ventilation obligatoire dans les différents laboratoires. Sinon, nous allons au devant d'une fermeture complète du site, tant les installations sont vétustes, voire dangereuses pour celles et ceux qui fréquentent ce bâtiment. Un désamiantage a d'ailleurs déjà été effectué pour un montant de 2,3 millions en cette année 2022. Le crédit d'études proposé s'élève donc à 8,4 millions et va déboucher sur un coût d'assainissement prévisible pour un montant de 67 millions de francs (estimation +/- 25%), donc un coût probable plus élevé tant les anciens bâtiments à rénover réservent des surprises. Mais cet assainissement est indispensable et primordial pour la survie de la suite de l'exploitation de ces locaux universitaires.

Mais il est de notre devoir tout de même de nous poser quelques questions. L'Université travaille actuellement à l'élaboration d'une stratégie sur les infrastructures universitaires, dont les premiers résultats devraient être disponibles en 2023. Cette planification est attendue avec l'impatience et la crainte de constater que ce patrimoine immobilier n'est pas au mieux et que des investissements comme celui que nous traitons aujourd'hui seront certainement nombreux dans les prochaines années. A plus large échelle, est-ce que le canton prévoit également une étude et une planification d'une stratégie des travaux à réaliser sur l'entier du parc immobilier du canton en général comme celui de l'Université? Ne va-t-on pas au devant de sommes importantes, voire pharaoniques, pour ces différents travaux? Dans le budget de l'Université 2023, 800 000 frs sont consacrés à l'entretien des bâtiments en investissement en lieu et place des 300 000 frs habituels en fonctionnement. Est-ce

suffisant? Ne faudrait-il pas augmenter l'enveloppe annuelle de fonctionnement de ces 300 000 frs afin de ne pas être pris au dépourvu et être dans l'action et non dans la réaction et l'urgence, comme cela est le cas aujourd'hui? Dernière question sur ce projet en particulier: a-t-on l'assurance qu'il est possible techniquement de continuer à exploiter ce bâtiment avec toutes ses activités pointues tout en rénovant et sécurisant d'autres parties du bâtiment?

C'est avec ces considérations et remarques que le groupe Le Centre entre en matière unanimement et donne une suite favorable à ce décret et vous recommande d'en faire autant.

**Pasquier Nicolas** (*VEA/GB, GR*). Je n'ai pas de lien d'intérêts avec l'objet de ce décret mais plutôt un lien sentimental puisque j'ai passé près de cinq ans dans ce bâtiment à la fin des années 1990 et au début des années 2000, jusqu'à l'obtention d'un diplôme de chimie en mars 2003 – à l'époque on parlait encore de diplôme et pas de master.

Je ne peux que déplorer le manque d'entretien, notamment dans le système de ventilation et de renouvellement d'air, au point qu'un tiers des chapelles n'est plus utilisable actuellement. Ces hottes ventilées constituent un élément essentiel des laboratoires de chimie pour les missions de recherches et d'enseignement. Le département de chimie forme certes des chimistes et des docteurs en chimie. A côté de ce rôle important, il en existe un bien plus grand puisque la chimie est une branche propédeutique obligatoire ou facultative dans de nombreux cursus scientifiques à la Faculté des sciences et de médecine. Etudiants en médecine, sciences de la terre, biologie, biochimie, physique, passent un certain temps dans ce bâtiment notamment. Il n'est ainsi pas concevable d'avoir une Faculté de sciences et de médecine sans département de chimie et il n'est pas concevable non plus d'avoir un département de chimie sans laboratoire fonctionnel. Le groupe VERT·E·S et allié·e·s reconnaît ainsi l'urgence et la nécessité d'assainir le bâtiment de chimie et soutiendra le décret à l'unanimité pour assurer l'attractivité des filières d'études concernées.

Nous avons noté que la structure en béton est encore en bon état et qu'elle pourra encore assurer 50 ans de bons et loyaux services après les travaux. Par contre, nous nous interrogeons sur le fait que les installations techniques ne puissent y tenir que 20 ans. N'est-il pas possible d'avoir des installations plus robustes qui puissent tenir un peu plus longtemps? Sinon, le Grand Conseil devra repasser à la caisse dans 20 à 25 ans.

**Esseiva Catherine** (*PLR/PVL/FDP/GLP, LA*). Le groupe Libéral-Radical et Verts-Libéraux a pris position sur ce projet de décret. Je m'exprime au nom du groupe, je n'ai pas de lien d'intérêts direct, j'ai participé à la commission en remplacement, je travaille dans le secteur de la construction.

Je ne vais pas revenir sur les chiffres et sur tous les éléments déjà présentés. Mes considérations sont les suivantes: on parle de la Faculté des sciences et de médecine créée en 1896, on parle du département chimie, département de la section des sciences, on parle d'effectuer des travaux d'assainissement urgents sur un bâtiment, bâtiment occupé par le département de chimie depuis sa mise en service en 1974, on parle du rapport effectué par l'Inspection cantonale du travail, rapport établi en 2020, qui conclut à un grave problème de ventilation dans le bâtiment. Aujourd'hui en 2022, on peut lire dans le rapport du Conseil d'Etat que les exigences formulées par l'Inspection cantonale du travail doivent impérativement être mises en œuvre sous peine de fermeture totale du bâtiment pour des raisons de sécurité. Effectivement on parle de sécurité. Sécurité des collaborateurs, des partenaires, des professeurs, des étudiants. On parle de sécurité, on parle de vie dans la Faculté des sciences et de médecine. Les questions ont été soulevées au sein de la commission: pourquoi les travaux d'entretien et le suivi de l'utilisation du bâtiment n'ont pas été effectués? Pourquoi les professionnels de la construction n'ont pas avisé immédiatement ces problèmes? Plutôt que d'assainir ce bâtiment, pourquoi pas un nouveau bâtiment? Qu'en est-il de la stratégie de l'Université dans le masterplan immobilier prévu pour 2030? Finalement, pour prendre une décision sur ce projet de décret, nous sommes dans l'urgence des besoins, forcés de constater que le résultat des comptes des précédentes législatures l'a été au détriment de cet assainissement. Ainsi ce qui n'a pas été fait dans les précédentes législatures devra se faire aujourd'hui. Alors on parle des besoins de l'Université, des besoins de la Faculté des sciences et de médecine, des besoins du département chimie notamment. Il s'agit néanmoins aujourd'hui de garantir la sécurité et la suite des activités dans notre Université et d'être à l'écoute des représentants de l'Université. Enfin, il faut garantir l'attractivité de nos formations, l'attractivité de nos facultés et finalement il s'agit de notoriété au sein des facultés à Fribourg, Fribourg et ses valeurs.

Sur ces considérations, la grande majorité du groupe Libéral-Radical et Verts-Libéraux, mains liées, entre en matière et soutient ce projet de décret.

**Thévoz Ivan** (*UDC/SVP, BR*). Lors de la commission relative à ce crédit d'études, le député Eric Barras et moi-même avons fait une demande de renvoi que nous soumettons à nouveau aujourd'hui. En premier lieu, je tiens à mentionner que nous ne sommes pas contre le fait de refaire ce bâtiment – il est évident qu'un nouveau bâtiment de chimie de qualité doit être proposé aux futures générations se formant dans le domaine. Par contre, il est légitime de se poser des questions concernant le fait que la DIME, la DFAC et l'Université ont laissé ce bâtiment tomber dans un tel état de délabrement. Le bâtiment vétuste, tel que présenté dans le message du Conseil d'Etat, fut anormalement délaissé et les investissements totalement oubliés durant de nombreuses années, mis à part le désamiantage. Dans ce projet, il est question d'urgence et il faut aller vite,

très vite en besogne, à dépenser des millions alors que durant de très nombreuses années, ce bâtiment fut laissé à l'abandon. Lors de la commission relative à ce décret, nous n'avons pas reçu les éléments de réponse concernant les montants investis durant les dix dernières années, certainement pas grand-chose – tout comme la réponse donnée –, et aujourd'hui on nous demande d'aller vite.

Nous devons prendre le temps et ne pas se précipiter. Telle la citation de l'écrivain allemand Johann Wolfgang von Goethe – désolé pour l'allemand (*rires*) –, "le grand secret de notre maladie oscille entre la précipitation et la négligence". Ne soyons pas négligents en ne nous reposant que sur un seul avis, ne pouvant ainsi pas nous positionner de façon juste sur les deniers publics. Ne nous précipitons pas trop vite afin de ne pas jeter les millions à la poubelle comme c'est le cas régulièrement dans les investissements des bâtiments. J'ose encore faire une comparaison qu'un architecte à la retraite m'a dit quand je lui ai parlé de ce projet. Nous avons pour comparer trois voitures: une vieille Cadillac entretenue, choyée durant de nombreuses années et qui a pris de la valeur avec le temps; une Citroën CX, rien de plus banale, laissée à l'abandon, rouillée au bord de la ferme; et, pour faire plaisir à ma femme, la nouvelle Mercedes Classe G tout-terrain. La comparaison est très vite faite: notre bâtiment de chimie des années 1970, c'est cette Citroën CX négligée, sans grande valeur. Non seulement l'on veut rénover ce débris, mais ceci en quatre phases, tout en continuant de rouler avec. Croyez-moi, ceci n'est pas la bonne solution et certainement la solution la plus coûteuse! La Cadillac, nous ne l'avons pas, ça c'est sûr. Par contre, nous pouvons faire en sorte de proposer un devis pour la nouvelle Mercedes qui sera plus adaptée aux conditions de terrain d'aujourd'hui et coûtant certainement moins cher. C'est tout ce que nous demandons.

Mis à part cela, 8,4 millions pour du papier, ça me laisse pour ma part sans voix. Il y en a quand même qui s'en mette plein les poches pour ce même papier.

Pour toutes ces raisons et conformément à l'article 142 al. 2 de la loi sur le Grand Conseil, nous proposons au Grand Conseil de renvoyer ce projet au Conseil d'Etat afin de procéder à une nouvelle analyse dans le but de soumettre une variante supplémentaire pour un projet neuf, sans bâtiment provisoire comme cela a été mentionné, sur un site différent, ce qui permettra l'utilisation du bâtiment actuel jusqu'à la construction du nouveau bâtiment.

**de Weck Antoinette (PLR/PVL/FDP/GLP, FV).** Je déclare mes liens d'intérêts: je suis présidente du Sénat de l'Université.

L'intervention de mon préopinant Ivan Thévoz m'a bien entendu fort intéressée et je partage un point, un point de votre intervention M. Thévoz, c'est qu'effectivement il n'est pas admissible que cette rénovation n'ait pas eu lieu plus tôt. Mais il faut savoir que ce n'est pas la faute de l'Université puisque depuis des années, l'Université dit que cette situation est intolérable. Malheureusement, l'Université n'a pas été entendue assez vite. Mais on ne peut pas mettre la faute sur les conseillers d'Etat qui aujourd'hui l'entendent. Et je retiens aussi maintenant la nouvelle manière de présenter les choses, de présenter les constructions, à savoir d'abord un crédit d'études et ensuite un crédit d'ouvrage, et je remercie le Conseil d'Etat d'avoir mis en place cette manière de faire. Alors c'est cher, c'est 8,4 millions, effectivement parce que les études vont au-delà, elles vont jusqu'au permis de construire. Et c'est cette même méthode de faire qui est appliquée en ville de Fribourg et comme ça les devis sont tenus – il peut arriver aussi qu'on soit même en dessous parce qu'on a pris en compte tout ce qu'il fallait. Je prends comme exemple les pavillons scolaires: nous en avons construit une trentaine en ville de Fribourg qui étaient d'abord projetées à 500 000 frs et à la fin on arrivait à 300 000 frs. Moi, je préfère avoir des devis qui soient réalistes et plus larges plutôt que, comme cela a été fait pendant des années par l'Etat, de toujours présenter des montants pour rester en dessous de la barre du référendum et là, on trompe le peuple. Je préfère qu'on assume les coûts en disant pourquoi on va les faire et pourquoi ça va coûter aussi cher. Et si après on a une bonne surprise, eh bien tant mieux!

Maintenant, pourquoi cette construction est-elle indispensable? Parce que la Faculté de sciences a connu un développement important ces dernières années. Les étudiants sont passés de 1900 à 2400, et c'est 23% des effectifs totaux qui sont maintenant dans les sciences. Le bâtiment de chimie n'est pas simplement un bâtiment pour les chimistes, et cela mon collègue Pasquier l'a très bien expliqué, puisque la plupart des étudiants en sciences doivent passer par là. Donc, si vous fermez ce bâtiment, ça veut dire que l'entier de la Faculté des sciences est fermée. Et il faut se rappeler qu'une des branches qui vient d'être mise en place, c'est celle des étudiants en médecine. Est-ce que nous ne voulons plus les étudiants en médecine? Or, ces étudiants se sont montrés très brillants puisqu'ils ont été les premiers au niveau suisse en théorie et les deuxièmes en pratique. Alors vous me direz que ce n'est pas ce que vous voulez. Mais il faut trouver une autre place si vous voulez faire un nouveau bâtiment. Alors les études ont été faites, M. le conseiller d'Etat l'a redit, et on parle d'un bâtiment provisoire de 20 à 30 millions. On ne peut pas attendre de trouver un autre endroit pour mettre une autre faculté.

J'aimerais évoquer le rôle important de l'Université, qu'on oublie. Selon une étude de 2018 faite par l'Université de St-Gall, l'Université a contribué à hauteur de 85 millions au pouvoir d'achat du canton et apporté une valeur ajoutée de 227 millions. L'Université a reçu des prix et des récompenses prestigieuses. Cette rénovation qui est attendue depuis si longtemps est donc indispensable. Je ne peux que vous encourager à la soutenir et à ne pas renvoyer ce projet. On n'a pas de temps à perdre, il faut vraiment rattraper le retard qui, comme je l'ai dit, a été inadmissible. Mais ne mettons pas de bâtons dans les roues

de ce projet qui est maintenant indispensable pour notre Université. Comme l'a dit Catherine Esseiva, le groupe Libéral-Radical et Verts-Libéraux va soutenir ce projet.

**Kubski Grégoire** (*PS/SP, GR*). Mes liens d'intérêts: je suis également membre du Sénat de l'Université et je parle au nom du groupe socialiste.

J'ai pris un cours de dégustation de vin l'autre jour, car pive comme je suis, j'ai de la peine à distinguer entre un bon vin et une piquette. Cela pour dire qu'on peut qualifier les différents arguments développés ce matin avec la grille d'analyse d'un vin rouge. Dans le sens où on a écouté mon collègue Sudan, un argumentaire structuré et tannique, qui appelle au soutien de la rénovation de ce bâtiment de chimie pour qu'on puisse continuer à y étudier de manière sereine. J'ai écouté l'argumentaire minéral et ferme de la collègue de Weck, qui mentionne le risque de paralysie du département de chimie. En revanche, et vous me voyez venir, l'argumentaire du collègue Thévoz est si astringent et acide que le vin rouge tourne au vinaigre.

Je comprends que vous souhaitiez passer pour le cerbère des finances publiques mais là, vos arguments tombent à plat: 8,4 millions de papier comme vous le mentionnez, c'est simplement des mesures efficaces pour éviter tout dépassement de crédit, ce que vous vous plaisez à dénoncer habituellement.

Par ailleurs, il est proposé le renvoi, sauf que le renvoi ça veut dire quoi? Cela veut dire créer un bâtiment provisoire de 20 à 30 millions, du provisoire qui ne va strictement rien permettre. Ce sera simplement là, véritablement, jeter des millions par la fenêtre vu qu'il n'y a pas d'autre emplacement pour créer un bâtiment comme ça. Et le bâtiment actuel est si vétuste qu'il ne permet plus d'être utilisé de manière sereine. La réputation du département de chimie est en jeu, dans la mesure où on a un vrai département qui a une vraie réputation et le sort des étudiants, il faut le prendre en compte puisque sortent de cette faculté des étudiants hautement qualifiés qui apporteront une réelle valeur ajoutée au canton de Fribourg et au marché de l'emploi fribourgeois. L'état actuel du bâtiment, comme on l'a dit, est embarrassant pour l'Etat en tant qu'employeur. Comme employeur, nous avons un devoir de vigilance et de protection des employés, nous devons leur donner un cadre de travail qui soit respectueux.

Chères et chers collègues, il est temps d'agir, ne serait-ce que pour éviter tout danger de santé pour les professeurs, pour les étudiants, pour les chercheurs, mais aussi pour les apprentis puisque les apprentis qui font le CFC de laborantin en chimie utilisent ce bâtiment. Donc pour maintenir l'excellence de l'enseignement de l'Université, montrons-nous solidaires et soutenons ce crédit. Je vous propose donc d'entrer en matière et d'accepter ce crédit. J'espère qu'on pourra trinquer tout de même un verre lors de l'inauguration de ce nouveau bâtiment.

**Morand Jacques** (*PLR/PVL/FDP/GLP, GR*). Mon préopinant parlait de vin et de vin acide et je reviendrai sur la demande de M. Ivan Thévoz: je crois que ce n'est pas du vin acide qu'il veut nous faire boire, c'est tout simplement du vin qui a été bien vinifié. La demande de renvoi, à mon avis, est tout à fait justifiée.

On nous parle de réaliser des travaux dans l'urgence. Qu'est-ce qu'une urgence? Aujourd'hui, on veut avoir un crédit d'études, puis un crédit d'investissement sera voté en avril 2025 par ce Parlement – c'est ce qui est indiqué dans le message – pour une fin des travaux en 2028. On parle d'urgence... On est à la fin 2022: ceci fait quand même près de sept ans qui nous séparent jusqu'à l'inauguration finale de ces travaux! Et je pense que sur ces sept ans, on a bien encore quelques mois pour remettre l'ouvrage sur le métier.

Je n'ai, dans cette enceinte, entendu personne dire qu'il était contre l'Université et contre rénover ce bâtiment ou, respectivement, faire un nouveau bâtiment. On nous a dit qu'on n'avait pas le temps d'étudier les choses, que c'était une solution sous contrainte selon M<sup>me</sup> la Commissaire, et que c'était le seul moyen d'investissement. Je n'en suis pas sûr, je pense que c'est faux. On doit étudier toutes les pistes, y compris la déconstruction d'ailes de bâtiment et la reconstruction par étapes, sur le même site, sans forcément faire un bâtiment provisoire.

Aujourd'hui, on parle quand même de contraintes techniques, j'en suis convaincu. A l'époque, quand nous avons acheté le bâtiment de l'Adolphe Merkle Institute, j'étais membre de la commission de bâtisse. Quand on avait un bâtiment non protégé qui pouvait être déconstruit, nous avons comme première option la transformation. Et l'architecte Serge Charrière, à l'époque, nous avait dit: "Moi je vous déconstruis le bâtiment et je vous le refais sans dépassement de crédit." Et c'est ce qui a été fait. Et ça a permis d'avoir des hauteurs d'étage suffisantes pour travailler avec des chapelles. On aura une forte augmentation des chapelles dans ce bâtiment, et les chapelles demandent beaucoup de techniques. C'est vrai qu'il y a des matériaux dangereux qui sont travaillés et quand on veut mettre ça dans des anciens bâtiments, on se met des contraintes techniques énormes. J'ai fait ma carrière professionnelle dans le bâtiment et dans la technique du bâtiment et notamment dans la ventilation. Je ne veux pas vous raconter tout ce qu'on voit dans ce domaine, mais je peux vous dire qu'on a des contraintes qui sont importantes et quand la chose est mal emmanchée, on doit travailler avec pendant longtemps.

Dans le message qui nous est soumis, on nous dit qu'ainsi rénové ce bâtiment va pouvoir conserver sa flexibilité et prolonger sa durée de vie d'au moins vingt ans. Eh bien, je trouve que c'est beaucoup trop cher pour si peu de temps. On nous demandera

en 2025 une demande de crédit de 67 millions à plus ou moins 25%. Connaissant l'Etat, et les coûts de la construction qui vont augmenter, je prends déjà les 25% et j'arrive à 83 millions. Je rajoute les crédits d'études pour ce qu'a dit mon préopinant – mais il n'y a pas que du papier, il y a quand même du travail derrière – pour 8 millions, 9 millions. On arrive à plus de 90 millions. Avec le coût de la vie, on est presque à 100 millions. Je pense que 100 millions pour 20 ans, quand on devra passer en votation populaire et dire au peuple qu'on n'a même pas étudié sérieusement une déconstruction partielle et une reconstruction sur le même site sans faire des bâtiments provisoires – en tout cas on ne nous la montre pas si elle a été faite, et c'est très dommageable –, je ne trouverai ça pas soutenable que ce Grand Conseil présente ça au peuple. Pour 100 millions, Mesdames et Messieurs, prenons au moins 6 mois de réflexion et un tout petit peu d'argent pour une comparaison sérieuse pour avoir un deuxième projet à choisir dans cette enceinte.

C'est pour ça, Mesdames et Messieurs, que je vais soutenir la proposition de M. Ivan Thévoz et refuser l'entrée en matière pour remettre l'ouvrage sur le métier. Je vous demande d'en faire de même. Concernant le député Kubski, j'espère que nous pourrons trinquer du vin bien vinifié le jour de l'inauguration.

**Bürgisser Nicolas** (PLR/PVL/FDP/GLP, SE). Meine Interessenbindung: Ich bin ehemaliges Mitglied des Senates der Universität Freiburg.

Eigentlich ist es immer besser, neu zu bauen, um für die neuen Herausforderungen bereit zu sein, das ist richtig. Beim anstehenden Umbau des Institutes für Chemie geht dies aber nicht. Ein Neubau muss meines Erachtens zwingend in der Nähe von einem der beiden aktuellen Campus sein, wir haben in Freiburg zwei Campus, einen Campus im Pérolles und einen bei der Miséricorde.

Das neue Chemiegebäude irgendwo in der Agglomeration Freiburg zu kreieren ohne direkte Anbindung an einen der beiden Campus, wäre ein schwerer Fehler. Studentinnen und Studenten wollen heute einen funktionellen und funktionierenden Campus, wo sie, wenn sie mehrere Fachrichtungen studieren, nicht riesige Wege machen müssen. Ein funktioneller und funktionierender Campus ist ein Trumpf im harten Wettbewerb um Studentinnen und Studenten. Diesen Trumpf dürfen wir nicht aus der Hand geben. Darum kommt ein Neubau an einem anderen Standort für mich nicht in Frage.

Ich bitte Sie daher, den vorliegenden Rückweisungsantrag abzulehnen.

**Kolly Nicolas** (UDC/SVP, SC). Mon intervention sera moins métaphorique, pour ne pas dire moins méprisante, que celle du collègue Kubski. Mais j'aimerais quand même rappeler deux ou trois choses, rappeler un peu l'historique, et puis dire vraiment ce qu'on demande dans cette proposition de renvoi.

Nous n'avons jamais proposé la construction d'un bâtiment provisoire. On l'a bien expliqué: le but de cette demande de renvoi est de retourner le dossier au Conseil d'Etat pour qu'il nous propose une solution alternative avec la construction d'un bâtiment ailleurs, un bâtiment neuf, avec les coûts, quel site pourrait être privilégié. Et durant cette phase-là, jusqu'à la construction de ce possible nouveau bâtiment, le bâtiment actuel serait utilisé. On a parlé de 2025. Je suis convaincu que, s'il le faut, il est possible de faire des adaptations pour tirer ce bâtiment un peu plus en longueur. Je ne crois pas au contraire.

Le collègue Kubski a dit: "Ce n'est pas possible, il n'y a pas de terrain." Dont acte. Il n'y a plus de terrain dans ce canton! Moi je pense que ce n'est pas le cas. Quand on ne veut pas aller de l'avant, on est fermé. Allons un peu plus en avant, imaginons d'autres solutions! Pourquoi pas faire un campus dans une autre ville du canton? A Bulle par exemple, à Romont, je n'en sais rien. Pourquoi pas imaginer sur le site de Bertigny, où on va construire le nouvel hôpital, un site pour l'Université avec un nouveau bâtiment pour la Faculté de médecine? Pourquoi pas sur le site de Bluefactory, où une grande partie n'est pas encore définie, où le canton projette de construire des bâtiments administratifs? Pourquoi pas sur le site de la caserne de la Poya où on ne sait pas encore ce qu'on va faire? Il y a plein de possibilités, et je suis sûr qu'il y en a d'autres. Il faut quand même rappeler que l'Université de Fribourg se vante systématiquement de ne pas avoir de campus universitaire puisque le campus c'est toute la ville. Il y a le site de Miséricorde, il y a le site de Pérolles, on pourrait très bien imaginer un troisième site dédié à la Faculté des sciences et de médecine.

Pardonnez-moi, mais ce bâtiment, pour ceux qui passent à proximité, c'est un peu un ruclon! Il est vieux, il est moche et on va investir un montant pharaonique pour le refaire. Je pense que c'est une mauvaise idée, qu'il vaut beaucoup mieux étudier une solution alternative avec un nouveau bâtiment. On exploite ensuite ce bâtiment de chimie jusqu'à la construction du nouveau bâtiment, puis on détruit ce bâtiment. Il y aura une surface qu'on pourrait arboriser, qui pourrait rester un parc pendant quelque temps et peut-être à l'horizon 2030, 2040, 2050, l'Université aura besoin d'un nouveau terrain pour construire un nouveau bâtiment, développer un nouveau projet, et nous aurons ce terrain à disposition. Regardez un peu sur le long terme, pas sur le court terme!

C'est toujours dans l'urgence qu'on prend des mauvaises décisions. Je vais juste me permettre de vous rappeler que pour la BCU, en 2014, c'était le même discours. Il y avait déjà une demande de renvoi pour redonner le dossier au Conseil d'Etat. Les députés avaient accepté le décret sur le critère de l'urgence. Il fallait aller vite, vite... C'était en 2014. On est en 2023

et le bâtiment n'est pas terminé. Et que demandait-on alors dans le renvoi? Il s'agissait de proposer au Conseil d'Etat d'aller acheter ces fameux jardins des Dominicains de l'Albertinum pour 250 000 frs. Le delta était de 250 000 frs! Le Conseil d'Etat et le Grand Conseil ont refusé d'aller acheter ces terrains adjacents, ce qui a engendré des surcoûts astronomiques du fait qu'on ait pas ces terrains – pour 250 000 frs. Aujourd'hui on parle de surcoûts pour la BCU de 20 millions. Combien y aurait-il eu de surcoûts évités si le Conseil d'Etat et le Grand Conseil avait suivi cette proposition? Plusieurs millions – on verra combien dans le décret complémentaire. Eh bien là, c'est la même chose. On va partir dans la rénovation d'un bâtiment en exploitation... Et je me pose beaucoup de questions sur la cohabitation entre les marteaux-piqueurs dans une aile du bâtiment et les travaux de chimie dans une autre. Je pense vraiment que c'est une mauvaise solution. Je pense que c'est une solution précipitée parce qu'on a pris du retard dans la rénovation de ce bâtiment. Et lorsqu'on travaille dans l'urgence, dans la précipitation, on prend des mauvaises décisions comme l'a très bien dit le collègue Jacques Morand.

Donc réfléchissez bien: cette demande de renvoi ce n'est pas contre l'Université, ce n'est pas contre le bâtiment de chimie, c'est juste pour prendre la bonne décision. On invite le Conseil d'Etat à six mois de réflexion et à revenir ici en 2023 avec une solution alternative. Et si vraiment un bâtiment neuf ailleurs n'est pas possible, nous, les premiers, nous soutiendrons cette rénovation-là.

**Wicht Jean-Daniel** (PLR/PVL/FDP/GLP, SC). J'aimerais juste intervenir sur les propos du député Thévoz qui sont pour moi blessants, voire insultants. Mes liens d'intérêts: je suis directeur de la Fédération fribourgeoise des entrepreneurs et je suis également secrétaire de l'association constructionfribourg, une association des associations de la construction fribourgeoise.

Ils sont blessants ces propos parce que les professionnels qui, selon vous, s'en mettent plein les poches, sont des mandataires de la construction et ils sont là pour apporter des solutions, des solutions adaptées aux besoins des maîtres d'ouvrage et voilà. En fait, leur travail a un coût et ils font ce qu'on leur demande, ce que le maître d'ouvrage demandera, et ils leur proposent des solutions cohérentes et modernes. Je n'entre pas en matière sur ce qui vient d'être discuté, je réserve mon vote tout à l'heure.

**Kolly Gabriel** (UDC/SVP, GR). Tout d'abord mes liens d'intérêts: membre de la CFG qui a fait une demande de renvoi, avec mon collègue Peiry, qui a été platement refusée par mes collègues. Il est quand même assez sympathique aujourd'hui, alors qu'on avait Addiction Fribourg qui était à l'entrée, qu'on parle de vin à quasiment chaque prise de parole. Merci au collègue Kubski d'avoir commencé avec ça.

Vous l'imaginez bien, je soutiendrai la demande de renvoi de mon collègue Thévoz. Moi, ce qui me pose problème, c'est le planning – ça a déjà été abordé par mon collègue Morand et notre chef de groupe. Comment vont se dérouler les travaux à terme? On nous parle d'une votation qui aura lieu en juin 2025, et une réalisation et une réception des ouvrages entre septembre 2025 et septembre 2028. Cela nous laisse trois ans pour les travaux techniques. Je n'ai jamais fait de chimie contrairement à mon collègue Pasquier, je ne sais pas comment marche un laboratoire de chimie, mais je me demande quand même comment vous faites pour que ça marche quand, dans un bâtiment auquel vous êtes reliés, vous avez des travaux de génie civil, de déconstruction, des poussières, des vibrations? Dans le message qu'on a là et les questions qu'on a posées à M. et M<sup>me</sup> les conseillers d'Etat, je n'ai jamais eu de réponse à ces questions. Comment ça va se faire techniquement? Moi ce qui me fait peur, au-delà des 100 millions, c'est qu'on n'en parle pas. Qu'est-ce que ça va faire alors qu'on dit que ce laboratoire de chimie doit continuer à fonctionner, et c'est un fait il doit continuer à fonctionner, quelles seront les conséquences si on dit une fois les travaux commencés "ben voilà, on n'arrive plus à exploiter ces différentes chapelles". C'est des réponses qu'on n'a pas eues et moi, pour me prononcer sur ce décret-là et ces choses-là, j'ai besoin d'avoir ces réponses et mon groupe a également besoin d'avoir ces réponses parce que voter un montant aussi important que ça, et une fois qu'on aura commencé les travaux, arriver avec des surcoûts parce que c'est impossible de travailler sur une aile, de déconstruire une aile et d'avoir des laboratoires qui fonctionnent à côté, moi je n'arrive pas à le concevoir.

**Altermatt Bernhard** (Le Centre/Die Mitte, FV). Je remercie le représentant de la CFG ainsi que les rapporteurs des groupes qui se sont exprimés en faveur du projet. Toutes et tous ont reconnu l'urgence.

Die Dringlichkeit dieser Renovation:

Je constate aussi qu'il y a à la base un consensus très fort sur la nécessité d'assurer l'attractivité de l'Université de Fribourg. A la lumière des prises de parole, je constate que deux groupes, dans cette salle, sont partagés sur la manière de procéder. Toutes les questions qui touchent à la dimension d'une nouvelle construction versus une rénovation ont été discutées en commission. La commission s'est montrée satisfaite des explications reçues du Gouvernement, je laisserai les commissaires compléter au besoin et répéter ce qui a déjà été dit.

Les partisans d'un renvoi essaient de séparer la construction et les provisoires. Je pense qu'une issue des discussions en commission, c'était que justement si on voulait reconstruire, il fallait quand même des provisoires et donc les deux questions me semblent quand même liées. Je laisserai également le commissaire du Gouvernement répondre à la question de M.

Pasquier sur la durée de vie de vingt ans et si ce n'est pas trop court. La date de 2030 pour la construction d'un nouveau campus majeur, un site universitaire des sciences, a été mentionné tant en commission qu'ici, dans cette salle.

Je remercie M<sup>me</sup> Antoinette de Weck pour son expression de l'espoir que la manière de procéder puisse même amener des coûts inférieurs aux projections actuelles. Les commissaires du Gouvernement sauront s'approprier cet espoir, je l'espère, dans la limite de leur emprise directe et indirecte. Merci également aux représentants des groupes qui sont issus du domaine de la construction et qui ont partagé leurs expériences par rapport à la gestion des travaux et à la ventilation. MM. Nicolas et Gabriel Kolly ont mentionné la question, importante il est vrai, de la cohabitation des travaux de construction en même temps que les travaux universitaires dans ces laboratoires. Au sein de la commission, les réponses apportées étaient les suivantes: il est clair que les usagers premiers du bâtiment, c'est-à-dire les chimistes, les laborantins, les professeurs, étudiants, chercheurs et tout le personnel administratif, seront impliqués étroitement dans la planification des travaux.

Je note encore que nous sommes saisis d'une demande de renvoi.

**Bonvin-Sansonnens Sylvie, Directrice de la formation et des affaires culturelles.** Pour les questions techniques, je donnerai la parole tout à l'heure à mon collègue Jean-François Steiert, mais je crois qu'il faut être clair: si rien n'est fait, il faudra fermer ce bâtiment de chimie en 2025. Si on prévoit un nouveau bâtiment, il faudra donc assainir de toute façon celui-là parce qu'il n'y a actuellement aucune possibilité d'aménager un autre bâtiment. Donc, on n'évite pas un assainissement de ce bâtiment-là. Ce que nous vous proposons aujourd'hui, c'est de faire un véritable assainissement pour qu'il n'y ait pas besoin de construire un nouveau bâtiment. Je suis sûre, je suis persuadée, que cette solution est la meilleure. Elle est la plus rapide et en tout cas elle ne sera pas la plus coûteuse.

Pour ce qui est des questions des vingt ans et des cinquante ans: on parle de cinquante ans pour ce qui est de la structure du bâtiment et on parle de vingt ans pour ce qui est des installations techniques. Vingt ans, c'est très long pour des installations techniques puisqu'à l'EPFL ils changent ces installations techniques tous les dix ans. En ayant vingt ans, on espère pouvoir les faire durer et les maintenir en les entretenant le plus longtemps possible. Vingt ans, c'est donc pour ce qui est de la ventilation des chapelles et c'est un nombre d'années assez élevé pour ces structures-là.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Je constate que tout le monde est pour l'Uni, ce qui est une excellente chose. Si l'on regarde un petit peu ce qui se passe avec notre Université, vous constatez aussi qu'elle peine un tout petit peu à maintenir le nombre de ses étudiants, notamment au niveau master, pour qu'ils restent chez nous et qu'elle reste concurrentielle. C'est un facteur-clé pour la qualité de vie dans ce canton. Ce n'est pas juste les étudiants et les enseignants, les professeurs et d'autres qui dépensent de l'argent chez nous, qui sont là, qui contribuent à la réflexion, ce n'est pas juste des petites entreprises qui naissent par des gens qui ont étudié à l'Université parce qu'elles sont des effets secondaires des Hautes Ecoles, c'est tout un tissu économique qui dépend de nos Hautes Ecoles universitaires, Hautes Ecoles spécialisées comprises.

Aujourd'hui, on ne peut pas dire "je suis pour l'Uni, mais je ne suis pas d'accord d'assainir des bâtiments" dont on sait qu'en 2025 ils devront être vidés dans une Faculté des sciences qui est essentielle pour notre Université. Vous avez eu l'occasion de discuter de l'avenir de l'Université, aussi sur une vision globale de l'Université dans laquelle la Faculté des sciences est centrale. Cela ne concerne pas que les chimistes! Vous avez toute une série d'autres branches qui sont dépendantes de laboratoires de chimie qui fonctionnent. Aujourd'hui, près de 40% des chapelles ne fonctionnent plus. Si vous êtes propriétaire d'un immeuble de dix logements dont quatre sont vides car inutilisables, vous n'allez certainement pas accepter des solutions où vous allez les vider progressivement tous et ne plus pouvoir utiliser le bâtiment. C'est totalement irresponsable. On est responsables face à notre Uni. Dire "je suis pour l'Uni mais je ne lui donne pas les conditions pour travailler correctement", pour moi pose un problème de responsabilité par rapport à ce que l'on dit comme principe sur le soutien de l'Université.

La députée Antoinette de Weck l'a très bien dit: l'erreur ne date pas d'aujourd'hui, l'erreur se situe dans le passé. Nous avons plusieurs décennies de sous-investissements et de sous-entretien du parc immobilier de l'Etat dans son ensemble. Cela ne concerne pas que le bâtiment de chimie dont nous parlons aujourd'hui. Vous voyez aujourd'hui le bâtiment de chimie, mais je vous promets que vous en verrez d'autres, parce que c'est un problème systémique. On ne peut pas juste dire "c'est un problème systémique, il nous embête, on ne fait rien et puis la prochaine génération pourra peut-être régler les choses", c'est une attitude complètement irresponsable. Quand on a tardé à investir, quand on a tardé à entretenir, par la force des choses, on crée l'urgence. Eh bien l'urgence elle est là. On peut repousser l'urgence, on peut cacher les choses sous le tapis, mais ce n'est pas comme ça qu'on va les régler. J'espère qu'il n'y aura plus trop d'objets en urgence. Nous avons une planification – et ça répond aux propos et aux questions du député Sudan – nous avons une planification sur l'ensemble du parc immobilier de l'Etat, et particulièrement sur celui de l'Université qui vise un assainissement de toute une série de bâtiments. Cela a été évoqué hier d'ailleurs dans le débat sur le plan de législation, avec un état des lieux de l'ensemble des bâtiments de l'Etat, avec une planification et une priorisation dans les investissements pour assainir ces bâtiments progressivement. Mais ça va

coûter. Oui, ça va coûter, le président de la Commission des finances et de gestion l'a dit, ça va coûter beaucoup. Oui, ça va coûter beaucoup. Quand vous sous-entretenez, que vous êtes à 50% de la moyenne suisse pour l'entretien de votre parc immobilier, je crois que la députée Esseiva l'a aussi évoqué, vous ne pouvez pas faire ça pendant des décennies puis imaginer que votre bâtiment est en aussi bon état que celui qui a investi deux fois plus pendant des décennies! On ne peut pas espérer ça. Le prix, on le paie et l'urgence est là parce qu'on est sur un bâtiment central.

On a évoqué la première proposition qui nous été faite par nos services. C'était une proposition avec un bâtiment provisoire, plusieurs députés l'ont évoquée. Nous avons examiné la question du bâtiment provisoire:

- > a) il coûte entre 20 et 30 millions;
- > b) après le bâtiment provisoire, il faut bien faire autre chose.

Quand j'ai vu la proposition, je me suis demandé comment je pourrais expliquer aux députés qu'on fait un bâtiment provisoire à 20-30 millions, qu'on le détruit après et qu'on refait un beau bâtiment tout neuf en parallèle. Ils vont nous fusiller! Je sais que vous n'êtes pas violents. Mais on a examiné ces variantes-là, ça a été fait de manière détaillée, les personnes qui étaient en commission spéciale du Grand Conseil ont entendu les réponses qui ont été données. Prétendre que ça n'a pas été fait n'est pas très sérieux ou montre qu'on n'a pas été au fond du dossier. Ce que nous n'avons pas fait, c'est chiffrer de manière plus systématique et nous n'avons pas fait une analyse systématique du prix du bâtiment neuf qui serait l'alternative par rapport à ce que nous vous proposons aujourd'hui, dans la mesure où le prix du bâtiment provisoire qui est le corollaire du bâtiment neuf – parce qu'on ne peut pas tirer en longueur le bâtiment actuel sous peine de soit le fermer, soit de se faire fermer directement par les offices compétents parce que c'est complètement irresponsable de faire travailler des gens dans des bâtiments qui présentent des risques majeurs pour la santé. Après, s'il n'y a plus que 10% des chapelles qui fonctionnent, eh bien vous nous direz toujours que ce n'est pas urgent et qu'on peut encore tirer un moment en longueur. Ce n'est pas sérieux. Je suis désolé, ces choses ont été examinées de manière approfondie. La variante de 20 à 30 millions pour le bâtiment provisoire plus le nouveau bâtiment parallèle sera de toute façon plus chère que les 67 millions qui sont évoqués aujourd'hui comme ordre de grandeur dans le message dont vous avez pu tenir compte.

Le député Sudan pose la question d'augmenter l'enveloppe annuelle: ça vaut tant pour le parc immobilier en général que pour le parc immobilier universitaire qui est un sous-ensemble particulièrement mal entretenu sur l'ensemble. Alors oui, dans le plan financier du Conseil d'Etat que nous avons eu l'occasion de discuter hier, nous avons une augmentation progressive. Cela ne sert à rien de faire un seuil massif d'une année à l'autre parce que mettre plus d'argent est une chose, après il faut les personnes qui gèrent cet argent pour entretenir le parc. C'est la raison pour laquelle vous avez, la Commission des finances et de gestion a eu l'occasion d'en discuter de manière plus approfondie, en parallèle une augmentation des effectifs du Service des bâtiments en charge de l'entretien de nos bâtiments et une augmentation des ressources financières pour que, progressivement, nous ayons un parc immobilier de l'Etat qui soit digne d'un parc immobilier d'un Etat qui se veut moderne. Mais cela prendra quelques années et il y aura encore des dégâts, il y aura encore des douleurs avant d'y arriver. Les gens qui promettent de tout faire sans douleur, dans ce genre de situations, promettent des choses qui sont intenables et nuisent à la crédibilité de l'Etat.

La question de la possibilité technique de rénover le bâtiment tout en l'utilisant a été évoquée par le député Sudan et par plusieurs autres. Elle a été examinée. Evidemment que ce n'est pas agréable. C'est toujours plus agréable de pouvoir rester dans un bâtiment et puis d'entrer tout gentiment à la fin de la construction dans un nouveau bâtiment, dans le neuf, sans avoir travaillé dans un chantier. Dans la situation dans laquelle nous sommes aujourd'hui, ce n'est pas la meilleure, c'est la moins mauvaise variante. Elle est praticable, elle est techniquement faisable, elle a été examinée par des mandataires qui ont travaillé. Vous me direz que ce sont des mandataires qui produisent du papier pour rien, mais encore une fois, on a besoin de ce genre d'études pour pouvoir vous affirmer que ce que nous faisons aujourd'hui, c'est basé sur des travaux d'équipes qui ont examiné ces possibilités de travail en parallèle.

La question de la durée de vie du bâtiment – cinquante ans pour le bâtiment, vingt ans pour les installations techniques –, ma collègue y a déjà répondu.

Grossrat Thévoz hat Goethe zitiert. Es ist immer hübsch, Goethe zu zitieren, man kann andere zitieren. Wenn man Goethe zitiert, findet man auch andere Sachen, er hat auch gesagt: Wer auf die Welt kommt, baut ein neues Haus. Er geht und lässt es einem zweiten; der wird sich's anders zubereiten.

Genau das schlagen wir mit diesem Dekret vor und möchten Sie bitten, sich von Goethe in diesem Sinne inspirieren zu lassen.

Je ne me prononcerai pas sur les qualités du vin du député Kubski; nous ne demandons pas le luxe, nous ne demandons pas un vin de Bordeaux de 1961 ou d'autres années excellentes. Nous demandons simplement une bonne eau de qualité, qui soit buvable, qui soit utilisable et qui permette fonctionnellement de travailler dans la faculté concernée.

Avec ces différents arguments, je pense avoir répondu aux différentes questions techniques qui ont été posées et je vous recommande de ne pas suivre la motion de renvoi.

**Doutaz Jean-Pierre** (*Le Centre/Die Mitte, GR*). Merci M. le Commissaire. Je constate au terme de ce débat que M. Morand annonce qu'il ne va pas entrer en matière. L'entrée en matière est donc pour moi combattue et il y a ensuite une demande de renvoi. Donc nous allons, par clarté, voter sur l'entrée en matière. Si celle-ci n'est pas combattue, on votera sur le renvoi. Puis nous passerons ensuite, en fonction des résultats, à l'examen de détail.

> Au vote, l'entrée en matière est acceptée par 96 voix contre 5. Il y a 1 abstention.

*Ont voté en faveur de l'entrée en matière:*

Vuilleumier Julien (FV,VEA / GB), Clément Christian (SC,Le Centre / Die Mitte), Genoud (Braillard) François (VE,Le Centre / Die Mitte), Kolly Nicolas (SC,UDC / SVP), Brodard Claude (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Vial Pierre (VE,PS / SP), Steiert Thierry (FV,PS / SP), Dupré Lucas (GL,UDC / SVP), Schumacher Jean-Daniel (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Schnyder Erika (SC,PS / SP), Schmid Ralph Alexander (LA,VEA / GB), Tritten Sophie (SC,VEA / GB), Stöckli Markus (SE,VEA / GB), Clément Bruno (GR,VEA / GB), de Weck Antoinette (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Rodriguez Rose-Marie (BR,PS / SP), Mesot Roland (VE,UDC / SVP), Jaquier Armand (GL,PS / SP), Kubski Grégoire (GR,PS / SP), Pasquier Nicolas (GR,VEA / GB), Bapst Bernard (GR,UDC / SVP), Rey Benoît (FV,VEA / GB), Michellod Savio (VE,PLR/PVL / FDP/GLB), Aebischer Eliane (SE,PS / SP), Sudan Stéphane (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Alexandre (SC,VEA / GB), Schwander Susanne (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Carole (BR,VEA / GB), Savoy Françoise (SC,PS / SP), Repond Brice (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Boschung Bruno (SE,Le Centre / Die Mitte), Riedo Bruno (SE,UDC / SVP), Bonny David (SC,PS / SP), Gobet Nadine (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thévoz Ivan (BR,UDC / SVP), Bürgisser Nicolas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Papaux David (FV,UDC / SVP), Bürdel Daniel (SE,Le Centre / Die Mitte), Menoud-Baldi Luana (GL,Le Centre / Die Mitte), Lepori Sandra (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Mauron Pierre (GR,PS / SP), Lauber Pascal (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dumas Jacques (GL,UDC / SVP), Glauser Fritz (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Wicht Jean-Daniel (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Dafflon Hubert (SC,Le Centre / Die Mitte), Herren-Rutschi Rudolf (LA,UDC / SVP), Berset Solange (SC,PS / SP), Fahrni Marc (VE,UDC / SVP), Pauchard Marc (VE,Le Centre / Die Mitte), Peiry Stéphane (FV,UDC / SVP), Zamofing Dominique (SC,Le Centre / Die Mitte), Esseiva Catherine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Defferrard Francine (SC,Le Centre / Die Mitte), Kolly Gabriel (GR,UDC / SVP), Barras Eric (GR,UDC / SVP), Remy-Ruffieux Annick (GR,Le Centre / Die Mitte), Dietrich Laurent (FV,Le Centre / Die Mitte), Roulin Daphné (GL,VEA / GB), Gaillard Bertrand (GR,Le Centre / Die Mitte), Baeriswyl Laurent (SE,Le Centre / Die Mitte), Doutaz Jean-Pierre (GR,Le Centre / Die Mitte), Glasson Benoît (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Cotting Charly (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Kaltenrieder André (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Pythoud-Gaillard Chantal (GR,PS / SP), Galley Liliane (FV,VEA / GB), Altermatt Bernhard (FV,Le Centre / Die Mitte), Levrat Marie (GR,PS / SP), Ingold François (FV,VEA / GB), Müller Chantal (LA,PS / SP), Emonet Gaétan (VE,PS / SP), Zurich Simon (FV,PS / SP), Fattebert David (GL,Le Centre / Die Mitte), Schneuwly Achim (SE,UDC / SVP), Marmier Bruno (SC,VEA / GB), Morand Jacques (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Hayoz Helfer Regula (LA,VEA / GB), Rey Alizée (SC,PS / SP), Beaud Catherine (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Christel (FV,PS / SP), Collomb Eric (BR,Le Centre / Die Mitte), Schwaller-Merkle Esther (SE,Le Centre / Die Mitte), Baschung Carole (LA,Le Centre / Die Mitte), Chardonnens Christophe (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Meyer Loetscher Anne (BR,Le Centre / Die Mitte), Bapst Pierre-Alain (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Senti Julia (LA,PS / SP), Freiburghaus Andreas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Grossrieder Simone Laura (SE,VEA / GB), Savary-Moser Nadia (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Julmy Markus (SE,Le Centre / Die Mitte), Moussa Elias (FV,PS / SP), Morel Bertrand (SC,Le Centre / Die Mitte), Raetzo Tina (BR,VEA / GB), Dorthe Sébastien (SC,PLR/PVL / FDP/GLB). *Total: 96.*

*Ont voté contre:*

Jakob Christine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Brügger Adrian (SE,UDC / SVP), Bortoluzzi Flavio (LA,UDC / SVP), Thalman-Bolz Katharina (LA,UDC / SVP), Robotel Pauline (GL,PLR/PVL / FDP/GLB). *Total: 5.*

*S'est abstenu:*

Chardonnens Jean-Daniel (BR,UDC / SVP). *Total: 1.*

## Renvoi

**Doutaz Jean-Pierre** (*Le Centre/Die Mitte, GR*). Nous sommes saisis, comme je l'ai dit, d'une demande de renvoi du député Thévoz. Nous allons devoir voter sur ce renvoi mais j'aimerais toutefois que le député Thévoz rappelle à qui il propose de renvoyer ce décret et pour quel motif principal.

**Thévoz Ivan** (UDC/SVP, BR). Nous demandons le renvoi au Conseil d'Etat, pour qu'il propose un nouveau projet d'un bâtiment neuf, sans bâtiment provisoire je le rappelle.

**Kolly Nicolas** (UDC/SVP, SC). Comme il s'agit d'une demande de renvoi du groupe de l'Union démocratique du centre, je souhaite compléter: la demande de renvoi est formulée au Conseil d'Etat afin qu'il soumette dans un délai relativement court de deux à trois mois des propositions alternatives consistant en la construction d'un nouveau bâtiment – coût de celui-ci, implantation projetée – et qu'une analyse complémentaire soit soumise aux députés qui, sur la base de cette analyse supplémentaire, pourront prendre leur décision.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Vous pouvez voter, mais je vous dis juste que si l'idée est de présenter un projet d'études pour une construction nouvelle, sérieuse, dans deux à trois mois, vous ne l'aurez pas!

**Altermatt Bernhard** (Le Centre/Die Mitte, FV). Je rappelle tout simplement que ce débat sur un renvoi au Conseil d'Etat a été mené au sein de la commission, qui l'a refusé.

**Morand Jacques** (PLR/PVL/FDP/GLP, GR). J'aimerais quand même compléter un élément. On parle d'une demande de renvoi pour un bâtiment neuf. Quand j'ai dit que je soutenais la demande de renvoi, c'était effectivement pour regarder s'il y avait la possibilité, sur le site provisoire, d'étudier l'option d'une déconstruction-reconstruction du bâtiment ou du débordement du périmètre actuellement construit, dans le but d'avoir un projet différent. Il y a plusieurs options qui peuvent être travaillées, il ne faut pas se cantonner à une seule. Je crois qu'il faut étudier toutes les possibilités et je pense que pour 100 millions de francs, quand on parle d'une inauguration en 2028, on n'est pas à quelques mois près. Et puis il s'agit de l'argent des contribuables, on doit bien l'employer. Je vous demande de soutenir ce renvoi.

> Au vote, la demande de renvoi est refusée par 68 voix contre 31. Il y a 4 abstentions.

> Il est passé à la lecture des articles.

*Ont voté contre le renvoi:*

Vuilleumier Julien (FV,VEA / GB), Clément Christian (SC,Le Centre / Die Mitte), Genoud (Braillard) François (VE,Le Centre / Die Mitte), Brodard Claude (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Vial Pierre (VE,PS / SP), Steiert Thierry (FV,PS / SP), Schnyder Erika (SC,PS / SP), Schmid Ralph Alexander (LA,VEA / GB), Tritten Sophie (SC,VEA / GB), Stöckli Markus (SE,VEA / GB), Clément Bruno (GR,VEA / GB), Grandgirard Pierre-André (BR,Le Centre / Die Mitte), de Weck Antoinette (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Rodriguez Rose-Marie (BR,PS / SP), Jaquier Armand (GL,PS / SP), Kubski Grégoire (GR,PS / SP), Pasquier Nicolas (GR,VEA / GB), Rey Benoît (FV,VEA / GB), Michellod Savio (VE,PLR/PVL / FDP/GLB), Aebischer Eliane (SE,PS / SP), Sudan Stéphane (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Alexandre (SC,VEA / GB), Schwander Susanne (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Carole (BR,VEA / GB), Savoy Françoise (SC,PS / SP), Repond Brice (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Boschung Bruno (SE,Le Centre / Die Mitte), Bonny David (SC,PS / SP), Bürgisser Nicolas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Menoud-Baldi Luana (GL,Le Centre / Die Mitte), Lepori Sandra (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Mauron Pierre (GR,PS / SP), Glauser Fritz (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Wicht Jean-Daniel (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Berset Solange (SC,PS / SP), Pauchard Marc (VE,Le Centre / Die Mitte), Esseiva Catherine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Defferrard Francine (SC,Le Centre / Die Mitte), Dietrich Laurent (FV,Le Centre / Die Mitte), Roulin Daphné (GL,VEA / GB), Gaillard Bertrand (GR,Le Centre / Die Mitte), Doutaz Jean-Pierre (GR,Le Centre / Die Mitte), Glasson Benoît (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Kaltenrieder André (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Pythoud-Gaillard Chantal (GR,PS / SP), Galley Liliane (FV,VEA / GB), Altermatt Bernhard (FV,Le Centre / Die Mitte), Levrat Marie (GR,PS / SP), Ingold François (FV,VEA / GB), Müller Chantal (LA,PS / SP), Emonet Gaétan (VE,PS / SP), Zurich Simon (FV,PS / SP), Fattebert David (GL,Le Centre / Die Mitte), Marmier Bruno (SC,VEA / GB), Hayoz Helfer Regula (LA,VEA / GB), Rey Alizée (SC,PS / SP), Berset Christel (FV,PS / SP), Collomb Eric (BR,Le Centre / Die Mitte), Baschung Carole (LA,Le Centre / Die Mitte), Chardonens Christophe (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Robatel Pauline (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Bapst Pierre-Alain (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Senti Julia (LA,PS / SP), Freiburghaus Andreas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Grossrieder Simone Laura (SE,VEA / GB), Savary-Moser Nadia (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Moussa Elias (FV,PS / SP), Raetzo Tina (BR,VEA / GB). *Total: 68.*

*Ont voté pour:*

Chardonens Jean-Daniel (BR,UDC / SVP), Kolly Nicolas (SC,UDC / SVP), Dupré Lucas (GL,UDC / SVP), Schumacher Jean-Daniel (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Mesot Roland (VE,UDC / SVP), Bapst Bernard (GR,UDC / SVP), Riedo Bruno (SE,UDC / SVP), Thévoz Ivan (BR,UDC / SVP), Papaux David (FV,UDC / SVP), Bürdel Daniel (SE,Le Centre / Die Mitte), Lauber Pascal (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dumas Jacques (GL,UDC / SVP), Herren-Rutschi Rudolf (LA,UDC / SVP), Fahrni Marc (VE,UDC / SVP), Peiry Stéphane (FV,UDC / SVP), Zamofing Dominique (SC,Le Centre / Die Mitte), Kolly Gabriel (GR,UDC / SVP), Barras Eric (GR,UDC / SVP), Remy-Ruffieux Annick (GR,Le Centre / Die Mitte),

Baeriswyl Laurent (SE,Le Centre / Die Mitte), Jakob Christine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Brügger Adrian (SE,UDC / SVP), Bortoluzzi Flavio (LA,UDC / SVP), Schneuwly Achim (SE,UDC / SVP), Morand Jacques (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Schwaller-Merkle Esther (SE,Le Centre / Die Mitte), Thalmann-Bolz Katharina (LA,UDC / SVP), Meyer Loetscher Anne (BR,Le Centre / Die Mitte), Julmy Markus (SE,Le Centre / Die Mitte), Morel Bertrand (SC,Le Centre / Die Mitte), Dorthe Sébastien (SC,PLR/PVL / FDP/GLB). *Total: 31.*

*Se sont abstenus:*

Gobet Nadine (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dafflon Hubert (SC,Le Centre / Die Mitte), Cotting Charly (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Beaud Catherine (GR,Le Centre / Die Mitte). *Total: 4.*

## Première lecture

### I. Acte principal

*Art. 1*

> Adopté.

*Art. 2*

> Adopté.

*Art. 3*

> Adopté.

### II. Modifications accessoires

> Adopté.

### III. Abrogations accessoires

> Adopté.

### IV. Clauses finales

> Adopté.

Titre et préambule

> Adopté.

> La première lecture est ainsi terminée. Comme il n'y a pas d'opposition, il est passé directement à la deuxième lecture

## Deuxième lecture

### I. Acte principal

> Confirmation du résultat de la première lecture.

### II. Modifications accessoires

> Confirmation du résultat de la première lecture.

### III. Abrogations accessoires

> Confirmation du résultat de la première lecture.

### IV. Clauses finales

> Confirmation du résultat de la première lecture.

Titre et préambule

> Confirmation du résultat de la première lecture.

> La deuxième lecture est ainsi terminée. Il est passé au vote final.

## Vote final

> Au vote final, ce projet de décret est adopté dans son ensemble, sans modification, par 79 voix contre 13. Il y a 5 abstentions.

### *Ont voté oui:*

Vuilleumier Julien (FV,VEA / GB), Clément Christian (SC,Le Centre / Die Mitte), Genoud (Braillard) François (VE,Le Centre / Die Mitte), Brodard Claude (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Vial Pierre (VE,PS / SP), Steiert Thierry (FV,PS / SP), Schumacher Jean-Daniel (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Schnyder Erika (SC,PS / SP), Schmid Ralph Alexander (LA,VEA / GB), Tritten Sophie (SC,VEA / GB), Stöckli Markus (SE,VEA / GB), Clément Bruno (GR,VEA / GB), Grandgirard Pierre-André (BR,Le Centre / Die Mitte), de Weck Antoinette (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Rodriguez Rose-Marie (BR,PS / SP), Jaquier Armand (GL,PS / SP), Kubski Grégoire (GR,PS / SP), Pasquier Nicolas (GR,VEA / GB), Rey Benoît (FV,VEA / GB), Michellod Savio (VE,PLR/PVL / FDP/GLB), Aebischer Eliane (SE,PS / SP), Sudan Stéphane (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Alexandre (SC,VEA / GB), Schwander Susanne (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Carole (BR,VEA / GB), Savoy Françoise (SC,PS / SP), Repond Brice (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Boschung Bruno (SE,Le Centre / Die Mitte), Bonny David (SC,PS / SP), Gobet Nadine (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Bürgisser Nicolas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Bürdel Daniel (SE,Le Centre / Die Mitte), Menoud-Baldi Luana (GL,Le Centre / Die Mitte), Mauron Pierre (GR,PS / SP), Lauber Pascal (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dafflon Hubert (SC,Le Centre / Die Mitte), Berset Solange (SC,PS / SP), Pauchard Marc (VE,Le Centre / Die Mitte), Zamofing Dominique (SC,Le Centre / Die Mitte), Esseiva Catherine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Defferrard Francine (SC,Le Centre / Die Mitte), Remy-Ruffieux Annick (GR,Le Centre / Die Mitte), Dietrich Laurent (FV,Le Centre / Die Mitte), Gaillard Bertrand (GR,Le Centre / Die Mitte), Baeriswyl Laurent (SE,Le Centre / Die Mitte), Doutaz Jean-Pierre (GR,Le Centre / Die Mitte), Glasson Benoît (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Kaltenrieder André (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Pythoud-Gaillard Chantal (GR,PS / SP), Galley Liliane (FV,VEA / GB), Brügger Adrian (SE,UDC / SVP), Altermatt Bernhard (FV,Le Centre / Die Mitte), Levrat Marie (GR,PS / SP), Ingold François (FV,VEA / GB), Müller Chantal (LA,PS / SP), Emonet Gaétan (VE,PS / SP), Zurich Simon (FV,PS / SP), Fattebert David (GL,Le Centre / Die Mitte), Schneuwly Achim (SE,UDC / SVP), Marmier Bruno (SC,VEA / GB), Hayoz Helfer Regula (LA,VEA / GB), Rey Alizée (SC,PS / SP), Beaud Catherine (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Christel (FV,PS / SP), Collomb Eric (BR,Le Centre / Die Mitte), Schwaller-Merkle Esther (SE,Le Centre / Die Mitte), Baschung Carole (LA,Le Centre / Die Mitte), Chardonnens Christophe (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Robatel Pauline (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Meyer Loetscher Anne (BR,Le Centre / Die Mitte), Bapst Pierre-Alain (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Senti Julia (LA,PS / SP), Freiburghaus Andreas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Grossrieder Simone Laura (SE,VEA / GB), Savary-Moser Nadia (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Julmy Markus (SE,Le Centre / Die Mitte), Moussa Elias (FV,PS / SP), Morel Bertrand (SC,Le Centre / Die Mitte), Raetzo Tina (BR,VEA / GB). *Total: 79.*

### *Ont voté non:*

Chardonnens Jean-Daniel (BR,UDC / SVP), Kolly Nicolas (SC,UDC / SVP), Dupré Lucas (GL,UDC / SVP), Mesot Roland (VE,UDC / SVP), Riedo Bruno (SE,UDC / SVP), Thévoz Ivan (BR,UDC / SVP), Papaux David (FV,UDC / SVP), Dumas Jacques (GL,UDC / SVP), Herren-Rutschi Rudolf (LA,UDC / SVP), Fahrmi Marc (VE,UDC / SVP), Peiry Stéphane (FV,UDC / SVP), Barras Eric (GR,UDC / SVP), Bortoluzzi Flavio (LA,UDC / SVP). *Total: 13.*

### *Se sont abstenus:*

Glauser Fritz (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Cotting Charly (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Morand Jacques (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thalmann-Bolz Katharina (LA,UDC / SVP), Dorthe Sébastien (SC,PLR/PVL / FDP/GLB). *Total: 5.*

—

## Loi 2021-DAEC-182

### Modification de la LATeC – taxe sur la plus-value

---

Rapporteur-e:	<b>Morel Bertrand</b> ( <i>Le Centre/Die Mitte, SC</i> )
Représentant-e du gouvernement:	<b>Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement</b>
Rapport/message:	<b>31.08.2021</b> ( <i>BGC décembre 2022, p. 3678</i> )
Préavis de la commission:	<b>28.11.2022</b> ( <i>BGC décembre 2022, p. 3734</i> )
Remarque:	<b>Ce projet a fait l'objet du rapport complémentaire 2022-GC-209 de la commission ordinaire</b>

---

#### Entrée en matière

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Lorsque j'ai été désigné président de cette commission parlementaire pour traiter de l'épineuse question de la plus-value, je me suis dit: mais quel honneur! Après la première séance de commission parlementaire, je me suis dit: mais quelle horreur!

Pour un sujet hautement politique, très émotionnel et extrêmement technique, les débats en commission ne pouvaient être que très animés et, croyez-moi, ils le furent, à tout le moins dans la première composition de la commission. Ils le furent fort heureusement moins dans sa deuxième composition, renouvelée en début de législature 2021-2026. Au final, cette nouvelle commission, après quelques concessions de part et d'autre, a même réussi l'exploit d'un vote final unanime en faveur du projet de loi bis qui vous est présenté aujourd'hui.

Pour comprendre comment nous en sommes arrivés là et les raisons pour lesquelles il est impératif que nous entrions en matière et votions cette importante modification de loi durant cette session, il faut faire un peu d'histoire car le processus a été long et inédit.

- > Tout commence en 2014, lorsque le législateur fédéral a introduit à l'article 5 de la loi sur l'aménagement du territoire un système de compensation en matière de plus-values. Il s'agit de compenser l'avantage majeur accordé à certains propriétaires fonciers par des mesures d'aménagement du territoire.
- > Les dispositions cantonales relatives à la taxe sur la plus-value sont quant à elles entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Rapidement, plusieurs notaires se sont adressés à la DIME, anciennement DAEC, pour obtenir des clarifications quant à l'application des dispositions légales en question. Ils faisaient notamment état d'un cadre juridique peu clair qui conduisaient à une insécurité juridique rendant plus difficile la réalisation des transactions immobilières.
- > De décembre 2019 à mars 2020, la DIME a rendu une trentaine de décisions de taxation, dont trois ont fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal. L'un des recours a été admis, le Tribunal estimant que la pratique utilisée pour l'estimation des biens-fonds était insuffisante. Dès lors, les autres décisions, bien que non attaquées, devaient probablement faire l'objet d'une reconsidération.
- > A partir d'avril 2020, la DIME a mis sur pied un groupe de travail et suspendu le processus d'estimation et la communication de ces décisions de taxation compte tenu, dans un premier temps, de la situation sanitaire.
- > Le 23 juin 2020, le Grand Conseil a accepté un mandat urgent demandant de suspendre avec effet immédiat les décisions de taxation de la plus-value ainsi que la facturation y relative jusqu'à la révision de la LATeC faisant l'objet d'une motion à déposer. Le même jour, les députés Nadine Gobet et Bruno Boschung ont déposé une motion afin que les dispositions de la LATeC régissant la taxe sur la plus-value soit modifiées en insistant sur l'insécurité juridique qui était créée par les articles en vigueur. Cette motion a été acceptée par le Grand Conseil le 21 août 2020.
- > Par arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2020, le Conseil d'Etat a nommé un comité de pilotage pour la modification de la LATeC. Quatre députés ont participé au COPIL, à savoir Nadine Gobet, Gilberte Schär, Bruno Marmier et Pierre Mauron. Ce COPIL a notamment examiné les propositions faites par le groupe de travail constitué par la DIME.
- > Finalement, tous ces travaux ont débouché sur un projet de loi du Conseil d'Etat du 31 août 2021 qui a été débattu lors de deux séances de commission parlementaire en septembre et octobre 2021, séances au cours desquelles, comme je l'ai relevé en préambule, les débats furent houleux et parfois loin d'apporter une quelconque plus-value.
- > Au terme des débats, en date du 15 octobre 2021, la commission parlementaire a adopté un projet bis. Ce projet bis était accompagné d'une proposition de minorité. Il n'y a toutefois ici pas lieu d'y revenir dans la mesure où ce premier projet bis d'octobre 2021 et la proposition de minorité ne seront finalement jamais soumis au Parlement. En effet, moins de deux

mois plus tard, soit au début du mois de décembre 2021, EspaceSuisse a publié un avis de droit qui revient sur un arrêt du Tribunal fédéral (TF) du 19 novembre 2020 concernant la commune bâloise de Münchenstein et le droit des communes de prélever la taxe sur la plus-value. EspaceSuisse faisait de cet arrêt une interprétation différente que ne l'avait fait le Conseil d'Etat lorsqu'il avait établi le projet de loi. L'arrêt précité et ses conséquences éventuelles n'avaient donc pas été débattus en séance de commission. Ces arrêt et avis rendant nécessaire à tout le moins une nouvelle discussion, sur proposition commune de la commission parlementaire, du président du Grand Conseil et du commissaire du Gouvernement, le Grand Conseil a décidé qu'il se justifiait que la commission parlementaire (recomposée en début de législature) reprenne les discussions sur le projet de loi, ce qui constituait une situation tout à fait inédite.

- > Avant même que la commission ne se remette au travail, en date du 5 avril 2022, le Tribunal fédéral a rendu un nouvel arrêt sur la taxe sur la plus-value en admettant un recours d'un citoyen de la commune de Meikirch au motif que la législation cantonale/communale doit, à tout le moins selon l'interprétation que l'on peut en faire aujourd'hui, obligatoirement prévoir la taxation non seulement pour les mises en zone et changements d'affectation (ce que prévoit déjà le canton de Fribourg dans le droit en vigueur) mais aussi pour les augmentations d'indice (ce que ni le droit fribourgeois en vigueur ni le projet de loi ne prévoyaient).
- > C'est donc sur ces bases jurisprudentielles et avis de doctrine que la commission parlementaire a repris ses travaux depuis le départ en abandonnant son projet bis d'octobre 2021. Lors de sept nouvelles séances complémentaires aux deux premières, elle a procédé au réexamen intégral du projet de loi du Conseil d'Etat du 31 août 2021. Elle en a profité pour apporter aussi des modifications de dispositions légales qui ne sont impactées par la jurisprudence, mais qui augmente la sécurité juridique et apportent, selon elle, davantage de cohérence ou d'efficacité.

Ce réexamen a donc conduit à de nombreuses et importantes modifications du projet du Conseil d'Etat dont les principales sont les suivantes:

- > Introduction de la possibilité pour les communes de prélever une taxe sur la plus-value sur la base de la taxation cantonale. Cette taxe se monte au maximum à un quart du prélèvement cantonal et est déduite de la taxe cantonale. Ainsi, quand bien même un droit de taxer est donnée aux communes, le montant de la contribution n'est pas augmenté et reste à 20%, dont 5% iront aux communes. Les affectations que la taxe communale financera doivent être prévues dans un règlement communal de portée générale (art. 113a al. 1a).
- > Introduction de la taxation des mesures d'aménagement augmentant les possibilités de construire qui procurent un avantage majeur au propriétaire.
- > Choix entre les variantes proposées par le Conseil d'Etat pour la méthode d'estimation de la valeur vénale en retenant que le prix convenu en cas d'aliénation est en principe considéré comme étant représentatif de la valeur vénale.
- > Introduction de la possibilité de déduire de la valeur vénale les impenses nécessaires à la mise en valeur du terrain.
- > Non-financement par le fonds cantonal des indemnités pour expropriation matérielle fixées par le biais d'une entente entre la collectivité publique et une propriétaire.
- > Attribution de la compétence de taxer au Service cantonal des contributions au lieu de la DIME.
- > Modification du débiteur ou de la débitrice de la taxe qui devient la personne propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement et non plus au moment de la mise à l'enquête publique de celle-ci.
- > Modification des modalités d'exemption du paiement de la taxe pour l'Etat, les communes et les associations de communes, pour lesquelles l'exigence de la réalisation d'une tâche d'intérêt public n'est plus demandée.
- > Et enfin, introduction de dispositions transitoires supplémentaires pour tenir compte de la taxation de l'augmentation des possibilités de construire et de la modification du débiteur ou de la débitrice.

Il sera revenu plus précisément sur ces modifications dans le cadre de l'examen de détail.

Il est évident que toutes ces modifications légales, qu'elles soient dues à la motion, à l'évolution de la jurisprudence ou encore aux vœux de la commission, ainsi que la nécessité de traiter les quelque 700 dossiers actuellement en suspens, nécessitent, et j'insiste, des ressources financières et en personnel supplémentaires, que ce soit au niveau du SeCA, ou pour développer les applications informatiques requises par les changements mais aussi au niveau du Service cantonal des contributions auquel le projet bis entend confier la compétence de taxer. Il faudra donc leur accorder. Les charges de fonctionnement induites pourront être prélevées sur le fonds cantonal de la plus-value.

S'agissant des conséquences financières, dans la mesure où les procédures ont été suspendues, il est très difficile de les évaluer. Selon les informations qui nous ont été données, le fonds cantonal n'est désormais plus vide. Il est en effet alimenté d'un montant qu'on peut qualifier de dérisoire de 30 000 frs. Nous sommes encore loin du seuil de 20 millions requis par

l'article 51a al. 2 ReLATeC pour pouvoir financer d'autres objets que les indemnités pour expropriation. Il faut donc que le traitement des dossiers reprennent et c'est ce que permettra l'adoption du projet de loi.

Avant de passer aux conclusions, je me dois d'adresser une salve de remerciements. Tout d'abord, aux membres du groupe de travail mis en place par la DIME et au COPIL pour leur important travail. Merci également à M. le Conseiller d'Etat Jean-Pierre Siggen et M. Alain Mauron, administrateur du Service cantonal des contributions, qui sont venus nous exposer les incidences qu'auraient pour ledit service le transfert de la compétence de taxer. Nos remerciements s'adressent aussi évidemment à M. le Commissaire du Gouvernement Jean-François Steiert ainsi qu'à sa Direction et ses services, en particulier à M<sup>me</sup> la Cheffe du SeCA Giancarla Papi et plus particulièrement encore au chef de service adjoint M. Patrick Ramuz pour son immense travail.

Merci infiniment à notre secrétaire parlementaire Patrick Pugin qui, comme à son habitude, a fourni un travail d'exception, non seulement dans l'élaboration des procès-verbaux mais aussi dans les tableaux qu'il nous remettait pour chaque séance suivante pour nous rappeler l'évolution du projet. Il a également élaboré l'importante annexe contenant toutes les propositions de modifications de la commission. Pour l'anecdote et la boutade, je relèverai que les débats étaient tellement techniques que M. Pugin nous a demandé s'il pouvait les enregistrer pour le procès-verbal, ce que nous lui avons évidemment accordé dans la mesure où nous-même ne comprenions pas toujours ce que nous faisons. Mais rassurez-vous, au final nous y sommes parvenus!

Merci enfin aussi à tous les membres de la commission parlementaire, que ce soit dans sa première ou sa deuxième composition, pour leur énorme travail et, au final, leur sens du compromis.

Chers et chères collègues, au vu de l'insécurité juridique qui a été constaté par les praticiens par rapport au droit en vigueur, mais aussi au vu de l'évolution de la jurisprudence, une modification législative est nécessaire pour apporter plus de clarté et de sécurité. Le projet bis qui vous est soumis va clairement dans ce sens. Il est important que nous votions ce projet bis aujourd'hui pour que le traitement des quelque 700 dossiers en suspens puisse reprendre rapidement, pour que le fonds cantonal soit alimenté en suffisance et qu'une sécurité juridique soit retrouvée pour le passé et pour l'avenir.

Au vote final, comme je l'ai déjà dit, la commission parlementaire a adopté ce projet bis à l'unanimité des membres présents. Elle vous recommande dès lors d'entrer en matière sur ce projet de loi et d'accepter le projet bis tel qu'il vous est présenté sous réserve d'un seul et unique amendement, qui sera déposé par M. le Député Pierre Mauron, en lien avec les dispositions transitoires. Cet amendement a été discuté entre les membres de la commission et est accepté par tous. Le moindre autre amendement ou écart par rapport au projet bis pourrait bien faire s'effondrer tout le château de cartes.

Enfin, la commission reste consciente qu'au vu de la complexité du domaine à traiter, qui est pour moi le plus technique que j'aie eu à analyser durant ma brève carrière politique, il est probable que les dispositions sur la taxe sur la plus-value devront encore être adaptées ces prochaines années, au gré des cas pratiques, de l'évolution de la jurisprudence, voire des modifications législatives fédérales qui interviendront. Mais ce n'est finalement que l'un des rôles du Grand Conseil que de modifier des lois lorsque cela s'avère nécessaire.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Der Berichterstatter hat sich relativ detailliert zum ganzen Prozess geäußert. Ich werde das selbstverständlich nicht wiederholen auf Deutsch. Vielleicht zwei, drei Sachen als allgemeine Betrachtung.

Erstens: In Sachen Mehrwertabschöpfung gibt es zwei Ausnahmen: die Kantone, Basel Stadt und Neuenburg, die in sehr besonderen Situationen sind - Basel, weil es rein städtisch ist und völlig andere Verhältnisse hat und Neuenburg, weil sie eine lange Geschichte haben, Neuenburg ist der einzige Kanton, der historisch einen älteren Artikel des Raumplanungsgesetzes bereits in Kraft gesetzt hat zur Mehrwertabschöpfung, alle anderen Kantone haben das nicht getan.

Das heisst, 24 Kantone sind wie der Kanton Freiburg daran zu schauen, wie man das Ganze einigermassen zivilisiert umsetzen kann.

Man muss sich auch überlegen, was das Ziel der ganzen Übung ist. Es ist ab und zu sinnvoll, sich zu überlegen, warum das Bundesparlament im Raumplanungsgesetz eine Mehrwertabschöpfung eingeführt hat. Eine solche war bereits im ersten Gesetz da, wurde aber nicht angewendet. Bei den letzten Revisionen wurde dann eine etwas stringenter Bestimmung eingefügt, die die Kantone dazu verpflichtet, zumindest eine Minimallösung für eine Mehrwertabschöpfung einzuführen. Das Bundesparlament, wenn man nicht nur die Botschaft, sondern auch die Diskussionen im Parlament anschaut, hat im Wesentlichen zwei Ziele festgelegt für diese Mehrwertabschöpfung. Das eine ist die Kompensation von Planungsnachteilen, wenn Grundeigentümer Planungsnachteile erleben, weil etwas augezont wird, weil etwas von den Baumöglichkeiten tiefer eingeschätzt wird oder weil andere finanzielle Nachteile entstehen, was relativ restriktiv gehandhabt wird.

Ich weiss, es kommen dann Fragen zur Praxis des Bundesgerichts in diesem Fall. Es kommen auch konkrete Fragen, wann man einen Eigentümer entschädigen muss für entsprechende Nachteile. Die Praxis ist relativ diversifiziert. Was aber klar

ist: Es gibt immer wieder Situationen, wo solche Beträge nötig sind. Im Kanton Freiburg möglicherweise etwas weniger als in anderen Kantonen, weil wir im Verhältnis relativ wenig ausgezont haben, auch, weil der Grossrat eine ziemlich grosszügige und optimistische Lösung gesucht und beschlossen hat für die Bevölkerungsentwicklung. Die Szenarien, die die Grundlage bilden für unseren kantonalen Richtplan wurden extrem optimistisch eingeschätzt. Unsere Bevölkerung wächst zwar schneller als der Schweizer Schnitt, aber nicht so schnell, wie das der Grosse Rat in seinen natalistischen Ausführungen geplant hatte. Aber es hat dazu geführt, dass der Kanton Freiburg, der lang als einer der überzontesten Kantone galt, trotzdem nicht so viel auszonen musste wie geplant oder wie vielleicht vermutet ursprünglich, was auch zur Folge hat, dass wir bis jetzt nicht sehr viele Fälle haben von Entschädigungsforderungen für entsprechende Auszonungen. Es sind aber tatsächlich einige hängig. Das erste Ziel, das das Bundesparlament gewählt hat: Die Kantone müssen sich Mittel geben, um Planungs Nachteile für Grundeigentümer zu kompensieren.

Das zweite Ziel, das nicht explizit in der ursprünglichen Botschaft des Bundesrates figurierte, aber vom Parlament dazugesellt wurde, sind Anreize zur Verdichtung. Das heisst, die Mehrwertabschöpfung soll auch dazu dienen, dass, wenn Planungsmehrwerte entstehen, diese dann tatsächlich auch baulich umgesetzt werden. Es hat keinen Sinn, relativ massiv aufzuzonen an zentralen Orten, wenn dann die entsprechende Parzelle nicht entsprechend bebaut wird. Wir haben in der Schweiz ein seltenes Gut, das ist das Land. Das Raumplanungsgesetz hat insbesondere auch zum Ziel, dass wir das Land möglichst effizient brauchen, das heisst, dass wir dort nicht allzu dicht bauen, wo es Sinn ergibt, nicht allzu dicht zu bauen, dass wir aber dort, wo die politische Behörde beschliesst, dass man dicht bauen soll, das dann auch tut. Es sollte keine Villenquartiere mehr geben um einen Bahnhof herum, um es etwas plakativ zu sagen. Das hat aber natürlich auch Folgen - und das ist das zweite Ziel dieser Mehrwertabschöpfung: Es muss genügend abgeschöpft werden, damit ein Anreiz besteht, dass dann auch entsprechend gebaut wird. Das war der zweite Teil des parlamentarischen Willens, der ab und zu etwas vergessen gegangen ist in den Kommentaren, den aber das Bundesgericht in seinen Überlegungen durchaus wieder erwähnt hat.

Zum ganzen Prozess: Der Kanton Freiburg hat auf den 1.1.2018 die Praxis der Mehrwertabschöpfung eingeführt. Die ersten Fälle wurden behandelt. Das hat, wie in anderen Kantonen auch, zu einiger Rechtsunsicherheit geführt mit den entsprechenden parlamentarischen Instrumenten, die vom Berichterstatter erwähnt wurden, einem Mandat und einer Motion. Wir haben versucht, zuerst in einer Steuergruppe mit Kanton und einigen Vertretern des Parlamentes - zuerst in einer Arbeitsgruppe, dann in einer Steuergruppe, dann in einer ersten Kommission -, Lösungen zu finden, die einerseits der Bundesrechtsprechung entsprechen, andererseits der Interpretation der heutigen Gesetzgebung und auch einigermaßen praktikabel sein sollten.

Der Berichterstatter hat es erwähnt: Er hat nicht immer alles verstanden. Ich kann ihm versichern: Ich auch nicht. Normalerweise versteht man so ziemlich genau, was man am Tun ist beim Gesetzgeben. Es ist mir selten passiert beim Gesetzgeben, dass zum Teil Diskussionen stattfanden, wo man sich nicht mehr ganz zurecht fand. Ich glaube, das galt für praktisch alle Mitglieder der grossrätlichen Kommission.

Was den weiteren Verlauf betrifft: Die erste Kommission ist zu einem Resultat gekommen, das aus Sicht des Staatsrats nicht zufriedenstellend war. Er hat sich dieser auch nur sehr bedingt anschliessen können. Die zweite Kommission, die vom Berichterstatter erwähnt wurde, hat Lösungen gefunden nach einer relativ dialektischen Phase, die auch der Berichterstatter bereits erwähnt hat. Wir haben These und Antithese mit intensiven emotionalen und sachlichen Argumenten diskutiert. Es war spannend, ab und zu flogen die Bälle etwas hoch. Ich möchte aber allen Kommissionsmitgliedern danken, ganz besonders auch dem Präsidenten, dass wir nach dieser sehr dialektischen Phase zur Synthese gekommen sind. Der Staatsrat kann sich diesem Resultat mit wenigen Ausnahmen anschliessen, weil es ein Resultat im Interesse des Kantons ist, wo Parteiinteressen überwunden wurden. Jeder musste ein Stück Weg machen auf allen Seiten, damit wir etwas haben, das fliegt. Wir sind damit einer der ersten Kantone, die eine Gesetzesgrundlage haben, die der neusten Bundesrechtsprechung entspricht, und ich möchte Ihnen mit wenigen Ausnahmen empfehlen, dem Resultat der einstimmigen Kommission zu folgen.

Die wichtigsten Änderungen, die erwähnt wurden, sind effektiv, dass Gemeinden neu ebenfalls einen Teil der Mehrwertabschöpfung erhalten können. Ursprünglich wurde vorgeschlagen 20% Kanton plus einen Betrag für die Gemeinden. Die Kommission hat festgehalten 20% für den Kanton und wenn die Gemeinden 5% abschöpfen wollen, dann geht das in Abzug des kantonalen Betrages. Das ist für die Eigentümer etwas angenehmer, es bleibt bei der Minimalbelastung, die das Bundesrecht vorsieht, nämlich 20%.

Neu ist auch, dass nicht nur Einzonungen und Umzonungen betroffen sind, sondern auch Aufzonungen, das heisst, wenn Sie eine Nutzungsziffer haben, die erhöht wird, gibt es einen Mehrwert auf einer Parzelle. Wenn dieser signifikant ist, muss nach neuem Bundesrecht die entsprechende Abschöpfung stattfinden. Weiter hat die Kommission geplant, dass ein Teil der Arbeiten nicht mehr beim Bau- und Raumplanungsamt gemacht werden, sondern beim Steueramt, das Erfahrungen hat in der Besteuerung. Dies ist einer der wenigen Punkte, wo der Staatsrat nicht Folge gibt, aber wir werden diese Diskussion führen können.

Weiter ist auch diskutiert und beschlossen worden, dass die zusätzlichen Mittel, die notwendig sind, um die zahlreichen Fälle zeitgemäss behandeln zu können, nicht über das ordentliche Staatsbudget, sondern über den Fonds selber bezahlt werden. Letztlich verursachen die Zwecke die Kosten des Fonds. Der Fonds war bis vor kurzem leer, inzwischen hat er, wie erwähnt, 30'000 Franken drin. Ich erinnere: Das Gesetz und die entsprechende Verordnung sehen vor, dass 20 Millionen Franken im Fonds sein müssen, quasi als Grundstock, um allfällige Entschädigungen abgelten zu können, die Gemeinden leisten können. Die Gemeinden werden ja die ersten Entschädigungen leisten können, wenn es Planungsminderwerte gibt, der Fonds muss diese Gemeinden unterstützen können. Und erst ab 20 Millionen Franken können zusätzliche Beträge verwendet werden, zum Beispiel für Regionalplanungen und ähnliche weitere Beträge. Die meisten Regionen haben beim Staat bereit Eingaben gemacht, um solche Beträge erhalten zu können. Sie sind auf einer Warteliste. Sie sehen, wir sind bei 30'000 Franken.

Mit dem heutigen Gesetz, das Ihnen die Kommission vorschlägt und dem sich der Staatsrat weitgehend anschliessen kann, sollte der Fonds nach und nach geäufnet werden - nicht ganz so schnell, wie das ursprünglich geplant war, das scheint relativ evident, weil doch einige Fälle ausgenommen werden, aber doch so, dass in einer normalen Lebenserwartung die Oberämter, die Regionen, die Gemeinden, die Eingaben gemacht haben, sich aus diesem Fonds bedienen können sollten.

Ich möchte abschliessen mit dem Dank an den Kommissionspräsidenten und an die Kommissionsmitglieder, die eine für mich noch nie dagewesene Arbeit geleistet haben, sowohl vom Umfang wie auch von der inhaltlichen und emotionalen Intensität der Diskussionen her. Ebenfalls Danke an die verschiedenen Ämter und an meine beiden Mitarbeitenden, die zum Teil sehr früh morgens und bis tief in die Nacht hinein noch knifflige Probleme gelöst haben. Das gleiche gilt für die Mitarbeitenden der Finanzdirektion, die impliziert waren, allen herzlichen Dank und Ihnen die Empfehlung, soweit es geht und mit wenigen Ausnahmen, der Kommission zu folgen.

**Mauron Pierre (PS/SP, GR).** La LATeC constitue un serpent de mer du Grand Conseil, un serpent dont seuls les députés aussi anciens que Nadine Gobet se souviennent. Souvenez-vous: 2008-2010, la LATeC est révisée dans ce Grand Conseil. Nous essayons, avec la gauche, de faire passer la taxe sur la plus-value; refus de la droite. La loi fédérale, en 2013, impose la taxe sur la plus-value dès 2014. On travaille cette loi en 2016. Le Tribunal fédéral la corrige un peu en 2017. 2018, rebelote. Début des taxations sur la plus-value 2019 immédiatement en mandat urgent pour stopper ces taxations et une motion Gobet/Boschung pour modifier la LATeC. Un COPIL en 2020 avec à peu près toutes les personnes qui ont joué un rôle dans cette affaire jusque-là, consultation des communes et enfin commission en 2020-2021, sous l'ancienne législature, qui aboutit à un projet fin 2021. Retour au TF qui réexplique que l'on doit faire autrement, retaxer un peu plus et on doit modifier cette loi sur certains points, notamment la taxation des augmentations de possibilité de construire, à savoir notamment les indices. Nous devons adapter notre projet. Nouvelle commission... beaucoup de combats, beaucoup de guerres, beaucoup de douleurs lors de ces séances où toutes les menaces possibles, thermonucléaires ou non, ont été utilisées pour arriver à nos fins.

Comme dans toute grande guerre, lorsqu'il n'y a plus de combattants, on est obligé de trouver un compromis. Vous avez vu que le projet a été accepté par 7 voix contre 0 alors qu'il y a 11 membres dans la commission. Ce compromis, s'il peut être considéré comme acceptable et digeste par les différents partis, sera à mon avis vraiment considéré comme indigeste par celles et ceux qui devront le mettre en œuvre concrètement.

Rassurez-vous, ce n'est pas un projet de gauche! On est resté avec une taxation minimale à 20% alors que la LATeC permettrait une taxation à 60%, comme à Bâle-Ville. La taxation des indices est aussi minimale. Ce n'est pas la variante retenue qui enrichira le plus le canton et les communes. Bien au contraire, les communes prélèveront une taxe qui sera déduite de celle du canton et non pas additionnée. Ce n'est pas un projet de gauche, je vous rassure.

Ce n'est pas totalement un projet de droite non plus. Les limites légales fédérales sont à mon avis respectées – ce n'était pas le cas du premier projet de la commission –, raison pour laquelle le rapport de minorité a été retiré. Cette loi est désormais acceptable. Hormis l'amendement proposé aujourd'hui – il est à mon nom mais émane de tous les groupes politiques; il s'agit un complément que nous avons oublié et je pense que nous avons oublié encore beaucoup d'autres, qui seront complétés certainement par les décisions pratiques et la jurisprudence qui sera mise en œuvre – hormis d'un cet amendement et à part un changement de virgule, un ajout de majuscule ou une erreur de traduction dans l'une ou l'autre langue, s'il vous plaît, ne faites pas d'amendements. Nous les combattons.

Des remerciements particuliers à notre commissaire, Jean-François Steiert, qui a réussi – avec parfois des coulevres à avaler, parfois avec des passes extraordinaires à trouver – à mener à terme ce projet. Merci à tous les services, M. Ramuz, M<sup>me</sup> Papi, qui ont joué un rôle essentiel dans cette commission. Je ne peux pas terminer ceci sans avoir une pensée toute particulière pour notre chef des finances Jean-Pierre Siggen. Jean-Pierre et le Service des contributions vont maintenant hériter de plus 700 décisions en souffrance. Cher Jean-Pierre, s'il y a des problèmes à la DFIN – de surmenages, d'énervements, de chicanes, de burnouts – et qu'il faut trouver un responsable, nous en avons un. Comme le slogan le dit lui-même, le cosignataire de la motion de base, ne l'oubliez pas, c'est Bruno!

Sur ces bonnes paroles, le groupe socialiste entrera en matière sur ce projet et l'acceptera tel quel. J'espère que ça pourra l'être de manière à ce qu'on puisse enfin appliquer cette LATeC de la meilleure manière qui soit.

**Gobet Nadine** (*PLR/PVL/FDP/GLP, GR*). Je n'ai pas de lien d'intérêts, si ce n'est d'avoir été sensibilisée aux difficultés de mise en œuvre de la taxe sur la plus-value, et non pas de la taxe sur la valeur ajoutée, et m'exprime pour le groupe Libéral-Radical et Verts-Libéraux.

Enfin, nous voici enfin arrivés au terme d'un long processus initié en juin 2020 avec l'acceptation d'un mandat urgent demandant de prolonger la suspension avec effet immédiat des décisions de taxation de la plus-value décidées par la DAEC, et ce jusqu'à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

En effet, la nouvelle pratique, entrée en vigueur deux ans plus tôt, occasionnait une insécurité juridique en raison de l'absence d'inscription systématique de la mention au Registre foncier et des interrogations des praticiens et des communes. Avec mon collègue Bruno Boschung, nous avons déposé une motion pour tenter d'y remédier. Sans remettre en question le principe et le taux de la taxe sur la plus-value, nous avons fait des propositions concrètes afin de modifier la méthode de calcul pour fixer cette taxe, de redéfinir le débiteur légal et le moment auquel elle devait être payée. Il était également question de traiter des exceptions à l'exigibilité et des constructions de peu d'importance, dans un souci de clarté.

Aujourd'hui, le projet qui vous est soumis est le résultat d'un compromis qui prend en considération, d'une part, les propositions concrètes figurant dans notre motion et notre volonté de ne pas augmenter le taux de 20% et, d'autre part, la jurisprudence et la doctrine qui ont évoluées ces deux dernières années, ainsi que le droit supérieur.

Pour mettre fin à l'insécurité juridique, il est nécessaire de disposer d'une législation adaptée qui doit entrer en vigueur au plus vite l'année prochaine. Nous sommes conscients que nous n'avons pas pu régler chaque cas particulier, notamment dans les dispositions transitoires. Néanmoins, nous nous sommes efforcés de trouver des solutions, faute quoi nous aurions pu siéger à plusieurs reprises encore pour tenter de traiter chaque cas particulier, ce qui est mission impossible après déjà une dizaine de séance de commission parlementaire.

Mesdames, Messieurs, élue depuis plus de quinze ans au Grand Conseil – en même temps que mon collègue Pierre Mauron ne lui en déplaît –, avec quelques expériences de commissions, je vous avoue que je n'ai jamais siégé dans une commission aussi technique, avec autant de questions en raison de la complexité des thèmes traités, des situations particulières et de l'évolution constante de la jurisprudence et de la doctrine en même temps que nous tentions de légiférer. Et c'est sans parler des échanges nourris qui ont parfois eu lieu entre les membres de cette commission, composée d'une majorité de juristes. Je vous laisse imaginer!

En tant que motionnaire, je remercie le président de la commission, le commissaire du Gouvernement, M<sup>me</sup> Papi et M. Ramuz pour l'important travail réalisé et les recherches qu'ils ont été amenés à faire, ainsi que notre secrétaire qui a eu bien du mérite à relater nos discussions.

Aujourd'hui, nous devons aller de l'avant et avec le groupe Libéral-Radical et Verts-Libéraux, je vous invite à entrer en matière et a accepté le projet tel qu'il ressort de nos discussions, y compris l'amendement de mon vieux collègue député Pierre Mauron qui est proposé pour tenir compte de la situation particulière.

**Fattebert David** (*Le Centre/Die Mitte, GL*). Mes liens d'intérêts en lien avec cet objet: je suis syndic d'une commune, président de l'Association des communes fribourgeoises et petit propriétaire. Je prends la parole au nom du groupe Le Centre.

Même si je n'ai pas autant d'heures de vol politique que mes préopinants, j'ai également été membre de la commission qui vous propose aujourd'hui cette version bis. Comme l'a souligné l'imperturbable président de la commission, nous sommes partis de loin et le chemin a été très long. Nous avons vécu certaines séances d'échanges que l'on pourrait qualifier de peu digestes et peu harmonieuses. Nous avons même dû recommencer nos travaux à zéro suite à la confirmation de notre obligation de taxer également les augmentations d'indices.

Je profite de remercier le commissaire du Gouvernement et les représentants des services cantonaux, tout comme notre secrétaire parlementaire pour leur soutien, leur flexibilité et leur patience.

A la vision de la conséquente version bis, qui reformule quasiment tous les articles du projet du Conseil d'Etat, certains d'entre vous ont certainement eu l'impression d'une grande discorde. Eh non! Il s'agit bien du fruit d'un beau consensus, consensus qui s'est fait attendre, mais qui confirme que c'est bien du chaos que jaillit la lumière.

Nous retrouvons dans ce projet les trois points cardinaux qui ont guidé nos travaux de commission:

1. conserver l'esprit de la motion Gobet/Boschung;
2. éviter une surtaxation des propriétaires;
3. offrir un système simple et efficace, malgré la complexité du sujet.

Les éléments principaux de la motion Gobet/Boschung ont été retranscrits dans le projet de la commission. Il s'agit notamment de la fixation de la valeur vénale basée sur le prix de vente, la possibilité de déduire les impenses et le débiteur qui sera désormais le propriétaire au moment de l'entrée en force des plans d'aménagement.

Pour éviter une surtaxation des propriétaires, les augmentations d'indices ne seront taxées que si elles procurent un avantage majeur pour ce dernier. De plus, la taxe sera plafonnée à 20%, ceci y compris la part facultative reversée directement aux communes concernées.

La simplicité et l'efficacité seront garanties par l'utilisation des compétences dans les Directions là où elles se trouvent déjà aujourd'hui. A la DIME pour l'aménagement du territoire et à la DFIN pour l'estimation des immeubles et la taxation.

Le mécanisme de solidarité entre les communes voulu au travers du Fonds sur la plus-value est maintenu. Ce Fonds sur la plus-value n'est pas un fonds cantonal. C'est un fonds qui repart dans les communes, un mécanisme de solidarité entre elles. En effet, les communes qui encaisseront des taxes et celles qui devront, par exemple, indemniser des expropriations matérielles ne seront très souvent pas les mêmes. Nous avons introduit une part de 5% de la taxe que les communes peuvent prélever pour une utilisation directe à des fins d'aménagement du territoire. C'est un moyen simple de laisser une part d'autonomie locale.

Vous l'aurez compris, vous avez entre les mains un projet pour lequel il a fallu ajuster chaque élément afin d'obtenir un équilibre fragile. Ce projet bis n'est pas parfait, mais il tient debout. Et surtout, il permettra enfin de débiter le traitement des plus de 700 dossiers qui attendent depuis des mois une taxation.

Le groupe Le Centre soutiendra à l'unanimité le projet bis de la commission.

**Kolly Nicolas** (*UDC/SVP, SC*). Le projet de loi qui nous est soumis modifiant la LATEC par rapport aux mises à jour des dispositions légales de mise en œuvre de la taxe sur la plus-value est un long serpent de mer. Nous sommes très satisfaits qu'un projet de loi complet soit enfin soumis au Grand Conseil. Nous sommes donc particulièrement heureux d'avoir pu mettre ce projet sous toit pendant que les compétences de M<sup>me</sup> la Députée expérimentée Gobet sont encore présentes dans ce Parlement et qu'elles puissent d'ici peu faire remonter dans un autre Parlement les difficultés qu'ont les législateurs cantonaux à mettre en œuvre des décisions fédérales. Merci également au député Mauron d'être resté parmi nous tout ce temps pour nous amener les mêmes compétences.

La taxe sur la plus-value imposée par les modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire acceptée en votation populaire en 2014 est, et c'est un euphémisme, difficile à mettre en œuvre, d'autant si l'on prend en compte les évolutions jurisprudentielles récurrentes. Compte tenu de l'urbanisation de notre canton, cet instrument a sans doute quarante ans de retard et la pertinence de son instauration aujourd'hui, alors qu'il n'y aura plus de grandes mises en zones à bâtir, est assez discutable. Il nous est imposé par la législation fédérale, je l'ai dit.

Ceci étant, le projet de loi qui nous est soumis est complet et est selon nous conforme à la législation fédérale et à la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, tant par rapport à l'obligation de taxer les avantages majeurs qu'au fait de laisser aux communes la possibilité d'obtenir une taxe additionnelle afin de se doter d'un fonds visant les mêmes buts que le fonds cantonal.

Nous saluons le travail de la commission parlementaire et remercions également le support qui nous a été donné tant par M. le Conseiller d'Etat Jean-François Steiert que par les conseils et recommandations avisés de M<sup>me</sup> Giancarla Papi et de M. Patrick Ramuz. Merci également aux motionnaires qui ont rendu par leur motion, et la décision du Grand Conseil, cette modification nécessaire possible.

La version bis de la commission est le fruit d'un travail parlementaire approfondi et d'un compromis acceptable, c'est-à-dire un projet qui n'est pas de gauche, comme l'a rappelé le collègue Mauron.

Une fois n'est pas coutume, nous sommes d'accord de gauche à droite en passant par le centre pour vous demander d'accepter sans modification le projet bis de la commission, au risque de voir s'effondrer le château de cartes et de devoir recommencer le travail parlementaire. Je peux vous assurer que les membres de la commission qui ont effectué ce travail de longue haleine vous laisseront volontiers la place pour effectuer le second!

Avec ces commentaires, le groupe de l'Union démocratique du centre accepte d'entrer en matière et soutiendra la version bis de la commission dans sa totalité, sous réserve de l'amendement par rapport aux dispositions transitoires du député Mauron que nous soutiendrons également.

**Marmier Bruno** (*VEA/GB, SC*). Je déclare mes liens d'intérêts: je suis syndic de la commune de Villars-sur-Glâne. J'ai aussi été membre de la commission parlementaire.

Je ne peux que me rallier à tous les propos qui ont été tenus, tout en soulignant que le député Fattebert est très optimiste. Je ne crois pas que ce sera simple et efficace. Mais c'est absolument nécessaire d'avoir fait ce travail. Je ne sais pas si l'administration a fait la plus grande partie du travail ou si la plus grande partie du travail reste à faire. En tout cas, nous avons clarifié les règles.

Le groupe VERT·E·S et alli·e·s soutiendra à l'unanimité le projet bis ainsi que l'amendement qui sera proposé pour les dispositions transitoires. Nous saluons notamment la prise en compte des augmentations d'indices dans la catégorie des avantages majeurs. Nous saluons aussi la clarification des règles de publication et d'information du public et des propriétaires dès qu'un terrain est susceptible de se voir prélever une taxe sur la plus-value. Nous saluons aussi toutes les autres clarifications qui ont été mentionnées par mes préopinants: l'estimation de la valeur, la clarification du débiteur, le prélèvement pour les communes qui est très important, d'autant plus que l'avantage de cette solution est que les 5% s'intègrent dans les 20% déjà existants. Il s'agira simplement pour la commune de dévier ces 5%, si je peux m'exprimer ainsi M. le Commissaire, au lieu de les laisser aller au canton. On pourra les orienter vers la caisse communale, ce qui est une bonne chose, sans pour autant augmenter la taxation des propriétaires.

Enfin, nous prenons acte du transfert au SCC de la responsabilité de taxer. Nous souhaitons bien évidemment plein succès au conseiller d'Etat Siggen et à ses services dans cette tâche. Ceci étant dit, nous saluons finalement la conformité de ce projet de loi au droit supérieur.

Sur la base de ces réflexions, le groupe VERT·E·S et alli·e·s vous invite donc à soutenir ce projet bis de la commission et à ne pas le modifier.

**Riedo Bruno** (*UDC/SVP, SE*). Meine Interessenbindungen: Ich bin Vize-Syndic der Gemeinde Überstorf und ich spreche in meinem eigenen Namen.

Eine Aufteilung der Mehrwertabgaben zwischen dem Kanton und den Gemeinden ist, wie nun im Gesetzestext vorgeschlagen, sinnvoll und zielbringend. Alle Gemeinden, welche sich nach dem hoffentlich positiven Beschluss des Grossen Rates, ich habe da keine Bedenken, als Folge davon ein Reglement ausarbeiten und in Kraft setzen werden, werden in den Verteiler der Mittel aus den Mehrwertabgaben eingebunden und somit in diesem Thema handlungsfähig.

Die dem Grossen Rat nun vorgelegte Änderung des RPWG ist ein zartes Pflänzchen, welches nicht unnötig zerstört werden sollte. Das heisst, in der kommenden Detailberatung wird ein ausgewogenes Gesetz vorgeschlagen, welches aus meiner Sicht und auch aus Sicht der Gemeinden insgesamt unterstützt werden soll.

Ich danke, auch im Namen vieler Gemeinden, den beiden Motionären Nadine Gobet und Bruno Boschung für die Lancierung dieses Themas und der eingesetzten Kommission unter der Leitung von Bertrand Morel für die sehr gute Arbeit.

**Moussa Elias** (*PS/SP, FV*). Au niveau de mes liens d'intérêts, j'ai été également membre de la commission parlementaire dans sa deuxième mouture et co-auteur, en 2014 déjà, d'une proposition acceptée par le Conseil général de la ville de Fribourg qui demandait justement à la commune d'élaborer un règlement concernant la compensation de plus-value résultant des mesures d'aménagement.

Aujourd'hui, la thématique est assez simple et évidente, raison pour laquelle je me permets afin de ne pas vous ennuyer encore davantage d'ajouter une couche de complexité et de continuer également, comme mon préopinant, en allemand.

Spass beiseite: Die Tragweite und Wichtigkeit der vorliegenden Vorlage darf nicht zu wenig wiederholt werden. Es geht hier um die Umsetzung von Artikel 5 RPWG, welche die kantonalen Bestimmungen diesbezüglich an die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung anpasst, wir haben es gehört. Warum müssen wir das tun? Es geht um nichts Anderes als darum, einen Einzonungsstopp in unserem Kanton zu verhindern. Wir müssen uns alle bewusst sein: Wir bewegen uns auf unsicherem und weitgehend unbekanntem Terrain.

Man muss es leider sagen, der Grosse Rat muss sich in Bezug auf die geschaffene Rechtsunsicherheit ein bisschen selber an der Nase nehmen, denn wir haben am 23. Juni 2020 einen dringlichen Auftrag angenommen, der dem Staatsrat untersagte, Verfügungen und Rechnungsstellungen betreffend die Mehrwertabgabe mit sofortiger Wirkung bis zum Inkrafttreten der vorliegenden Revision auszuführen. Dieser Entscheid hatte zwei Konsequenzen. Erstens, und wir haben es schon von Kollege Mauron gehört, gibt es aktuell rund 700 offene Dossiers, die abgearbeitet werden müssen, dazu werden dann noch all die neuen Dossiers hinzukommen. Zweitens fehlen uns mehr als zwei Jahre Erfahrungswerte in Zusammenhang mit der Veranlagung von Mehrwertabgaben. Eine komplexe Materie, gepaart mit fehlenden Erfahrungswerten und zahlreichen offenen Dossiers, führt zwangsläufig zu einem Zusatzbedarf an personellen und finanziellen Ressourcen. Unsere Fraktion schliesst sich in diesem Sinne dem Kommissionspräsidenten an und hofft, dass sowohl der Staatsrat wie auch der Grosse Rat die dafür notwendigen Ressourcen zum gegebenen Zeitpunkt sprechen wird.

Sei es wie es sei und wie bereits erwähnt: Das Inkrafttreten der vorliegenden Vorlage in der Kommissionsfassung ist unerlässlich, damit sich das kantonale Raumplanungsgesetz in Bezug auf die Mehrwertabgabe einer gewissen - und ich betone - *einer gewissen* Bundesrechtskonformität annähert. Denn trotz der intensiven Kommissionsarbeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorliegende Vorlage nicht alle diesbezüglichen rechtlichen Lücken schliesst, denn es handelt sich hier, wir haben es mehrmals gehört, um einen politischen Kompromissvorschlag, von dem gewisse Teile eventuell noch einer gerichtlichen Prüfung standhalten müssen. Ich denke hier zum Beispiel an die Beibehaltung des Gesamtmindestsatzes von 20% zwischen der kantonalen und der kommunalen Gemeindemehrwertabgabe.

Was jedoch sicher ist, dass diese Vorlage nicht alle Antworten auf alle legitimen Fragen in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe bietet und bieten kann. Gerade die Gemeinden werden gefordert sein, den ihnen neu zugeteilten Spielraum zu nutzen und auszuloten, so rasch wie möglich eine diesbezügliche Bestimmung auf Gemeindeebene einzuführen. Mein Votum war nicht mit Kollege Riedo abgesprochen, das kann ich Ihnen versichern, aber es zielt in die genau gleiche Richtung.

Und es darf nicht vergessen werden, dass die Mehrwertabgabe nicht eine zu verschreiende Steuer oder etwas ähnliches ist, sondern den Ausgleich von Planungsvorteilen bezweckt. Ich bin überzeugt, dass die Gemeinden die Vorteile der Mehrwertabgabe zu schätzen lernen werden, sofern sie selbstverständlich gewillt sind, auch unserem Kollege Riedo zuzuhören und seinen Worten Folge zu leisten, das heisst, innert nützlicher Frist, also so schnell wie möglich ab Inkrafttreten der vorliegenden Vorlage, von ihren neu gewährten Kompetenzen Gebrauch zu machen und auf Gemeindeebene ein entsprechendes Reglement einzuführen.

Chères et chers collègues, vous qui siégez dans des exécutifs et législatifs communaux, cette prise de parole à l'instar de celle de notre collègue Bruno Riedo à l'instant, est une invitation à adopter rapidement des dispositions permettant le prélèvement de la taxe sur la plus-value au niveau communal. Je suis convaincu que vous n'allez pas être déçus.

**Wicht Jean-Daniel** (PLR/PVL/FDP/GLP, SC). J'aimerais tout d'abord adresser mes félicitations à la commission parlementaire et aux collaborateurs de la DIME pour l'excellent travail qui a été réalisé.

Je n'ai pas de questions directes sur la taxe sur la plus-value. Je soutiendrai la version bis de la commission.

J'ai une question sur l'utilisation de la taxe lors de l'indemnisation d'un propriétaire suite à un dézonage après la révision d'un plan d'aménagement local d'une commune. Je vous donne un exemple: il y a cinq ans, un citoyen fribourgeois achète un terrain de 1000m<sup>2</sup> à 150 000 frs. Il met 100 000 frs de fonds propre et il doit emprunter 50 000 frs à un institut bancaire, donc une hypothèque. Dans l'intervalle, la commune a révisé son PAL. Il a été approuvé par les services de l'Etat et on dézone un terrain qui est par malheur celui de ce pauvre citoyen. Son terrain va retourner à la zone agricole, à 5 frs/m<sup>2</sup> — je ne sais pas si c'est toujours d'actualité —. Il va toucher, pour 1000m<sup>2</sup>, 5000 frs pour le cas où il le vendrait, donc perte sèche de 95 000 frs. Cerise sur le gâteau, la banque va demander le remboursement de l'hypothèque parce qu'il n'y a plus d'assurance de pouvoir récupérer le montant un jour si le citoyen est en difficulté. Le propriétaire prend un avocat pour être soutenu dans sa demande d'indemnisation. Il choisit notre collègue Pierre Mauron, grand défenseur de la taxe sur la plus-value. Mis à part M. Mauron, toute ressemblance avec des faits réels seraient le fait du pur hasard.

Donc, maintenant j'ai des questions à M. le Commissaire du Gouvernement: qui va, pour autant que ce cas puisse exister, calculer l'indemnisation? A quelle hauteur? Est-ce que c'est la commune, la DIME ou le Service cantonal des contributions? Et à quelle hauteur pensez-vous que ce pauvre citoyen sera indemnisé?

**Boschung Bruno** (*Le Centre /Die Mitte, SE*). Nachdem mich der Berichterstatter der Fraktion der Sozialdemokratischen Fraktion, Monsieur le Député Pierre Mauron, seines Zeichens selbsternannter Professor für Raumplanungsrecht namentlich erwähnt hat, möchte ich mich trotzdem kurz zu Wort melden, auch als Co-Motionär, der diese ganze Gesetzesvorlage ja ausgelöst hat. Als Co-Motionär möchte ich klar erwähnen, dass die in der Motion formulierten Ziele mit dem jetzigen vorliegenden Gesetzesentwurf nun absolut erfüllt sind. Wir werden nun, in einem Gesetz geregelt, eine griffige Lösung im Bereich der Berechnungsmethode erhalten. Es werden auch einige Sonderfälle - vielleicht nicht alle, das ist auch nicht möglich - im Vorschlag der Kommission geregelt werden.

Ich bin auch sehr froh darüber, dass nun die über 700 Dossiers in Angriff genommen werden können. Da schlummert viel Kapital natürlich, das ist auch nicht gut. Ich habe aber übrigens kein schlechtes Gewissen als Motionär, dass das ein bisschen Aufschub gegeben hat. Es war wichtig, dass wir diese Arbeiten jetzt mit einer guten Grundlage in Angriff nehmen und nicht auf einer Grundlage, die eben doch zu gewissen Schwierigkeiten geführt hat.

Es wurden nun einige zusätzliche Dispositionen in diese Gesetzesvorlage reingepackt, die mit der Motion nicht explizit verlangt worden sind, die Gemeinden, die Schatzungskompetenz an die Steuerverwaltung etc..

A l'intention de M. Pierre Mauron, Bruno ne prend pas la responsabilité de tout ce que la commission a paqueté dans ce projet!

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Je remercie M. le Conseiller d'Etat Steiert et les différents députés qui se sont exprimés. Je constate que l'entrée en matière n'est pas combattue, qu'elle est admise par tous les partis. Au nom de la commission, je ne peux que m'en réjouir.

Je prends note qu'à quelques exceptions près, dont il sera davantage question dans l'examen de détail, le Conseil d'Etat se rallie au projet bis de la commission. Qu'il en soit ici remercié. Je prends également note du fait que l'adoption du projet de loi permettra de remplir rapidement le fonds cantonal.

En ce qui concerne l'intervention de M. le Député Mauron, il est pris note que le projet est acceptable et que, malgré toutes les menaces – même thermonucléaires –, il ne s'agit pas d'un projet de gauche, dans la mesure notamment où le taux de la taxe reste minimum et est fixé à 20%. Je prends aussi note qu'en tant que porte-parole du groupe socialiste, vous admettez que le projet bis est conforme au droit fédéral. Il n'y aura donc pas de nouvelles menaces de recours au Tribunal fédéral.

Je prends également note de la satisfaction des motionnaires avec le projet bis qui a été établi. Je me rallie à ce qui a été dit par les députés Fattebert, Gobet et Kolly qui ont rappelé que le projet est le fruit d'un compromis qui respecte la motion Gobet/Boschung, qui respecte la jurisprudence fédérale et le droit fédéral, et demandent de ne pas toucher au projet bis sous réserve de l'amendement qui sera déposé par M. le Député Mauron.

Je prends également note de ce qu'a dit M. le Député Bruno Riedo quant à sa satisfaction de voir le droit accordé aux communes de prélever une taxe. Je rappelle qu'il ne s'agit pas d'une obligation des communes mais effectivement d'une possibilité. Si elles le souhaitent, elles devront adopter un règlement de portée générale qui devra être adopté par l'assemblée communale et validé par la DIME.

M. le Député Elias Moussa a rappelé qu'il faudra plus de personnel pour rattraper le retard et traiter les nouveaux dossiers. Je ne peux là encore qu'appuyer ce qui a été dit: il faudra donner ces moyens nécessaires.

Quant à M. le Député Jean-Daniel Wicht, je me réjouis de constater que sa question est adressée à M. le Commissaire du Gouvernement (*rires*).

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** En ce qui concerne une remarque qui a été faite par plusieurs députés, voulant que l'argent va au canton et pas aux communes. De fait, l'argent ne va pas au canton. L'argent va soit aux communes qui voudront bien faire un règlement communal, soit au fonds cantonal destiné essentiellement aux communes. Ce n'est pas de l'argent qui va dans la caisse de mon cher collègue Jean-Pierre Siggen, qui a été évoqué à plusieurs reprises aujourd'hui. C'est bien de l'argent essentiellement destiné aux communes. Le président de l'Association des communes acquiesce avec un grand sourire, même s'il voit que ça ne va pas se remplir rapidement. C'est de l'argent qui sera essentiellement destiné à des dépenses de communes, qui pourront s'adresser au fonds lorsqu'elles seront directement concernées par des questions telles que celles émises par le député Wicht.

Zu Grossrat Riedo, der sagt, Gemeinden müssen handeln. Nein, Gemeinden müssen nicht handeln, sie dürfen handeln. Es ist jeder Gemeinde natürlich freigestellt, ob sie das will oder nicht. Die Materie ist relativ komplex, ich habe mit dem Bau- und Raumplanungsamt abgesprochen, dass wir mit der Finanzverwaltung, insbesondere mit dem Steueramt, Kontakt aufnehmen werden, um zuhanden der Gemeinden ein kurzes Musterreglement aufstellen zu lassen, damit sie nicht in jeder Gemeinde das Rad neu erfinden müssen. Selbstverständlich ist dann jede Gemeinde frei, ein völlig anderes Reglement zu erarbeiten. Ich gehe davon aus, dass das, wenn sie ein Modellreglement haben, etwas einfacher sein wird und sie damit Zeit und juristischen Aufwand sparen, auch wenn es viele gute Juristen in unserem Land gibt.

Zum Berichterstatter sowie zu Grossrat Moussa: Es ist sicher richtig, dass wir heute legiferieren, und es ist wahrscheinlich, dass wir heute und übermorgen wieder legiferieren. Die Rechtsprechung ändert sich, das Bundesgericht wird sich wieder aussprechen, um das Ganze noch charmanter zu machen. Auch das Bundesparlament hat bereits wieder durchblicken lassen, dass es im schweizerische Raumplanungsgesetz - auch zum Artikel, der die Mehrwertabschöpfung betrifft - wieder Änderungen vornehmen wird. Das heisst, wir können fest darauf zählen, dass der schweizerische juristische Rahmen, in dem wir heute legiferieren, morgen wieder ein anderer sein wird und freuen uns, nächstes oder übernächstes Jahr wieder mit Ihnen und einer charmanten Kommission über die Mehrwertabschöpfung im kantonalen Raumplanungsrecht diskutieren zu können.

Concernant la question du député Jean-Daniel Wicht sur les indemnisations, c'est la Commission d'expropriation, qui est historiquement gérée par la Direction de la sécurité, de la justice et du sport, qui aura la possibilité, lorsqu'un propriétaire qui estime avoir une moins-value s'y adressera, de décider premièrement s'il y a lieu d'indemniser – je rappelle que la pratique courante du Tribunal fédéral est relativement restrictive en termes de raisons qui mènent à une indemnisation pour expropriation matérielle –, puis d'estimer ensuite un montant qui, le cas échéant, pourra faire l'objet de voies de droit traditionnelles par toutes les instances que nous connaissons.

> L'entrée en matière n'étant pas combattue, il est passé directement à la lecture des articles.

## Première lecture

### I. Acte principal : loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC)

#### *Art. 113a al. 1 (modifié), al. 1a (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Vu la jurisprudence fédérale, la Commission a estimé qu'il n'était pas souhaitable, du point de vue de la sécurité juridique, de passer sous silence la compétence éventuelle des communes de percevoir une taxe complémentaire à celle prélevée par le canton. Il en a déjà été question lors des débats d'entrée en matière. Ainsi, tout en n'augmentant pas le taux de taxation minimal de 20 %, le projet bis donne la possibilité aux communes qui le souhaiteraient – ce n'est pas obligatoire – de prélever une taxe qui se monte à un quart du prélèvement cantonal et qui est donc à déduire de celui-ci. La taxe comme telle ne s'en retrouve ainsi pas augmentée. Cela dit, la Commission a jugé préférable de ne pas déléguer les tâches liées au processus de taxation aux communes, ceci afin d'éviter des inégalités de traitement entre les taxations communales, mais aussi une charge administrative trop lourde tant au niveau cantonal que communal. C'est la raison pour laquelle, à l'alinéa 1, il est prévu que l'intégralité de la taxe soit prélevée par le canton.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Pour les communes qui souhaiteraient adopter un règlement communal leur permettant de toucher leur part de 5% sur les 20%, il est prévu de prévoir un règlement modèle auquel les communes pourront se référer si elles le souhaitent. Chaque commune reste évidemment libre, elle n'est pas tenue de percevoir ces 5%. Si elle le fait, il conviendra d'adopter un règlement qui lui est propre. Comme les choses sont un peu complexes juridiquement, il nous semblait judicieux d'éviter que chaque commune doive réinventer la roue. Vous aurez en principe un texte modèle qui pourra vous servir de référence si vous le souhaitez.

> Adopté.

#### *Art. 113a al. 1a (nouveau)*

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

#### *Art. 113a al. 2 let. c (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). En application de la jurisprudence fédérale, la commissions s'est vue contrainte d'introduire, dans la loi, la taxation des augmentations des possibilités de construire. Cela étant, la détermination de la plus-value pour les seules augmentations de possibilités de construire est une tâche délicate et il s'agit d'éviter que le coût administratif global du processus dépasse le montant des taxes perçues pour de telles mesures. Ainsi, étant donné que seule doit être taxée la plus-value liée à un avantage «majeur» et que la jurisprudence confirme que les cantons disposent d'une marge de manœuvre appréciable pour légiférer sur ce point, il est proposé de retenir qu'une augmentation des possibilités de construire ne représente un avantage majeur entraînant une taxe que lorsque les surfaces de plancher représentent une augmentation de 50% et plus du potentiel qui est fixé par la précédente disposition du règlement communal d'urbanisme.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Wir müssen neu nicht nur den Mehrwert von Ein- und Umzonungen, sondern auch denjenigen von Aufzonungen abschöpfen. Die Frage ist: Ab wann ist es signifikant? Es wurden in der Kommission Werte bis 200% oder mehr diskutiert. Das hätte faktisch den allergrössten Teil der Fälle von einer Abschöpfung ausgeschlossen. Das ist nicht Ziel und Zweck des Bundesrechts und auch nicht der Rechtsprechung. Es wurde deshalb ein Kompromiss gefunden bei 50%. Der Kompromiss lehnt sich auch an Praktiken anderer Kantone an - insofern ist er vernünftig und der Staatsrat schliesst sich diesem Kompromiss an.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

#### *Art. 113a al. 3a (biffé)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). L'introduction de la possibilité pour les communes de prélever une taxe entraîne la suppression de l'alinéa 3 du projet initial du Conseil d'Etat.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

#### *Art. 113a al. 4 (abrogé)*

> Adopté.

*Art. 113abis (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Il s'agit ici d'assurer le plus tôt possible une information aux propriétaires pour leur permettre, ainsi qu'aux autres personnes concernées, d'anticiper les conséquences financières des mesures d'aménagement prévues et de les intégrer dans les projets de construction et transactions qu'ils envisagent.

> Adopté.

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

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Cet article traite du montant de la contribution. Il nécessite une modification, notamment à la suite de l'arrêt du Tribunal cantonal du 17 novembre 2020, qui a admis un recours en estimant que la pratique utilisée pour l'estimation de la valeur vénale des biens-fonds était insuffisante.

A l'alinéa 2a, la commission parlementaire s'est ralliée à la proposition principale figurant dans le projet de loi du Conseil d'Etat pour la méthode d'estimation de la valeur vénale, en ce sens qu'en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix convenu est en principe considéré comme étant représentatif de la valeur vénale, tout en indiquant les méthodes d'estimation à suivre en l'absence d'un tel prix.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.**

Diese Frage hat die Kommission des längeren beschäftigt. Auch hier hat sie eine Lösung gefunden, die beiden Seiten entgegenkommt. Grundsätzlich: Wenn überhaupt ein Verkauf stattfindet, dann ist der Verkaufspreis als repräsentativ für den Verkehrswert zu bestimmen. Wir müssen heute sehen, dass in vielen Fällen gar kein Verkauf stattfindet, sondern, dass der Mehrwert unabhängig vom Verkauf stattfindet. Deshalb ist der zweite Teil dieses Artikels dahingehend ausgerichtet, dass Vergleichsmethoden erarbeitet werden müssen. Wenn es keine möglichen Vergleichspreise gibt, braucht es sogenannte Restwertmethoden oder andere Methoden, die offiziell anerkannt sind, die verwendet werden können.

Wie viel und wie hoch der Anteil der jeweiligen Methoden in der Praxis sein wird, hängt letztlich von den Fällen ab. Heute ist das schwer ermittelbar. Aufgrund der ersten paar hundert Fälle können wir nichts sagen. Was wir aber sehen, ist, dass ein relativ hoher Anteil der Fälle sich überhaupt nicht über einen Kaufpreis orientieren kann, weil gar kein Kauf stattfindet.

Das heisst, der zweite Teil wird sicher seine Richtigkeit finden. Die anfängliche Bemerkung des Berichterstatters, möglicherweise gebe es noch etwas Interpretationsspielraum in der Praxis, den wir dann ausloten und ermitteln müssen, trifft sicher auch bei diesem Artikel zu.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

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

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Dans la mesure où la plupart des méthodes d'estimation officielles intègrent une déduction des impenses nécessaires pour la mise en valeur du terrain, la commission a introduit la possibilité d'effectuer une telle déduction tout en laissant au Conseil d'Etat la compétence de déterminer la nature de ces impenses afin de pouvoir s'adapter plus rapidement à l'évolution de la pratique et de la jurisprudence sur ce point. Lors de ses travaux, s'inspirant notamment de la loi du canton de Vaud, la commission a notamment cité, comme exemple d'impenses déductibles, les frais d'établissement d'un PAD obligatoire ou les frais d'équipements techniques. Aux yeux de la commission, la déduction de ces impenses est parfaitement justifiée. En effet, le but de la loi fédérale est de taxer un avantage majeur résultant d'une mesure d'aménagement sans que le propriétaire n'y ait contribué d'une quelconque façon. Or, il est évident que, par exemple, les frais d'équipements techniques payés par le propriétaire vont augmenter la valeur du terrain et il est ainsi normal qu'ils soient déduits. Cette déduction sera opérée sur la valeur vénale, non pas sur la taxe, de sorte que le plancher minimal de 20% sera préservé. Je précise encore que la volonté d'introduire la possibilité de déduire les impenses de la valeur vénale a été acceptée par les dix membres de la commission qui étaient présents. Je vous invite donc à accepter le projet bis de la commission bien qu'il semblerait que le Conseil d'Etat ne s'y rallie pas. Je vous rappelle l'image du château de cartes...

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.**

Je remercie M. le Rapporteur pour ses propos et pour le rappel, le Commissaire ayant utilisé la bonne collaboration, à bon escient, entre le Conseil d'Etat et le responsable de la commission sur ces derniers jours pour échanger, de manière la plus précoce possible, les positions des différents acteurs en la matière pour nos débats d'aujourd'hui. Il en a fait usage en citant, pour la première fois, le rapport de force très clair sur un article de la commission. Néanmoins, le Conseil d'Etat a chargé le commissaire de faire état de son opposition à cet amendement-là pour les raisons suivantes: tout d'abord, le principe de telles déductions n'est prévu que dans deux législations cantonales, à savoir dans les cantons de Vaud et de Bâle-Ville. L'Office fédéral et la Confédération l'ont admis pour le canton de Bâle-Ville mais il faut rappeler que ce canton prévoit un taux de taxation non pas de 20% qui est le minimum légal fédéral, mais de 40%. La Confédération considère donc que si l'on part

deux fois plus haut, on peut ensuite faire un certain nombre de déductions sans que cela ne remette en question le principe du droit fédéral. En ce qui concerne la solution vaudoise, qui effectivement admet la déduction des impenses, l'Office fédéral a estimé que son admissibilité dépend de la manière dont l'estimation de la valeur vénale est faite, en indiquant que lorsque cette estimation porte sur des biens-fonds prêts à être construits ne nécessitant pas de fouilles archéologiques ni d'améliorations foncières, les déductions susmentionnées apparaissent correctes. L'ARE a donc réservé son appréciation de la conformité de la disposition légale de droit fédéral en fonction de la pratique et des cas d'espèce que la pratique vaudoise va devoir montrer dans la mesure où ils en sont à peu près au même point que nous et qu'ils sont sans doute saisis sur des cas, d'abord au niveau du Tribunal cantonal vaudois puis au niveau du Tribunal fédéral. Il faut pourtant préciser que le canton de Vaud a prévu une solution dans la mesure où il avait déjà introduit préalablement un instrument de compensation de la plus-value, sous la forme d'une taxe d'équipement communautaire qui concerne l'ensemble des communes. A relever encore que la Confédération a considéré que le canton de Genève devait renoncer à une disposition qui prévoyait une déduction d'un montant forfaitaire de 30 francs/m<sup>2</sup> dans la mesure où il fixait le taux de taxation à 20%. Dans la mesure où le droit fribourgeois prévoit la taxe minimale, les déductions envisagées conduiraient dans les faits à un respect partiel du droit fédéral selon le Conseil d'Etat, tout en ayant pour conséquence de diminuer fortement les recettes du fonds cantonal. Le Conseil d'Etat propose de ne pas reprendre cette disposition de principe transmise par la Commission.

- > Le Conseil d'Etat ne se rallie pas à la proposition de la commission.
- > Au vote, la proposition de la commission (projets bis), opposée à la proposition initiale du Conseil d'Etat, est acceptée par 95 voix contre 0 et 0 abstention.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Ont voté en faveur du projet bis:*

Chardonens Jean-Daniel (BR,UDC / SVP), Clément Christian (SC,Le Centre / Die Mitte), Genoud (Braillard) François (VE,Le Centre / Die Mitte), Kolly Nicolas (SC,UDC / SVP), Brodard Claude (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Vial Pierre (VE,PS / SP), Steiert Thierry (FV,PS / SP), Dupré Lucas (GL,UDC / SVP), Schumacher Jean-Daniel (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Schnyder Erika (SC,PS / SP), Schmid Ralph Alexander (LA,VEA / GB), Tritten Sophie (SC,VEA / GB), Stöckli Markus (SE,VEA / GB), Clément Bruno (GR,VEA / GB), Grandgirard Pierre-André (BR,Le Centre / Die Mitte), de Weck Antoinette (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Rodriguez Rose-Marie (BR,PS / SP), Mesot Roland (VE,UDC / SVP), Jaquier Armand (GL,PS / SP), Bapst Bernard (GR,UDC / SVP), Rey Benoît (FV,VEA / GB), Michellod Savio (VE,PLR/PVL / FDP/GLB), Aebischer Eliane (SE,PS / SP), Sudan Stéphane (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Alexandre (SC,VEA / GB), Raetzo Carole (BR,VEA / GB), Savoy Françoise (SC,PS / SP), Repond Brice (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Boschung Bruno (SE,Le Centre / Die Mitte), Riedo Bruno (SE,UDC / SVP), Bonny David (SC,PS / SP), Gobet Nadine (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thévoz Ivan (BR,UDC / SVP), Papaux David (FV,UDC / SVP), Bürdel Daniel (SE,Le Centre / Die Mitte), Menoud-Baldi Luana (GL,Le Centre / Die Mitte), Lepori Sandra (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Mauron Pierre (GR,PS / SP), Lauber Pascal (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dumas Jacques (GL,UDC / SVP), Glauser Fritz (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Wicht Jean-Daniel (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Dafflon Hubert (SC,Le Centre / Die Mitte), Herren-Rutschli Rudolf (LA,UDC / SVP), Berset Solange (SC,PS / SP), Fahrni Marc (VE,UDC / SVP), Pauchard Marc (VE,Le Centre / Die Mitte), Peiry Stéphane (FV,UDC / SVP), Zamofing Dominique (SC,Le Centre / Die Mitte), Esseiva Catherine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Defferrard Francine (SC,Le Centre / Die Mitte), Kolly Gabriel (GR,UDC / SVP), Barras Eric (GR,UDC / SVP), Remy-Ruffieux Annick (GR,Le Centre / Die Mitte), Dietrich Laurent (FV,Le Centre / Die Mitte), Gaillard Bertrand (GR,Le Centre / Die Mitte), Baeriswyl Laurent (SE,Le Centre / Die Mitte), Doutaz Jean-Pierre (GR,Le Centre / Die Mitte), Glasson Benoît (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Cotting Charly (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Kaltenrieder André (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Pythoud-Gaillard Chantal (GR,PS / SP), Galley Liliane (FV,VEA / GB), Jakob Christine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Brügger Adrian (SE,UDC / SVP), Morel Bertrand (SC,Le Centre / Die Mitte), Levrat Marie (GR,PS / SP), Bortoluzzi Flavio (LA,UDC / SVP), Ingold François (FV,VEA / GB), Müller Chantal (LA,PS / SP), Emonet Gaétan (VE,PS / SP), Fattebert David (GL,Le Centre / Die Mitte), Marmier Bruno (SC,VEA / GB), Morand Jacques (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Hayoz Helfer Regula (LA,VEA / GB), Rey Alizée (SC,PS / SP), Beaud Catherine (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Christel (FV,PS / SP), Collomb Eric (BR,Le Centre / Die Mitte), Schwaller-Merkle Esther (SE,Le Centre / Die Mitte), Baschung Carole (LA,Le Centre / Die Mitte), Chardonens Christophe (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thalmann-Bolz Katharina (LA,UDC / SVP), Robatel Pauline (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Meyer Loetscher Anne (BR,Le Centre / Die Mitte), Bapst Pierre-Alain (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Senti Julia (LA,PS / SP), Freiburghaus Andreas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Grossrieder Simone Laura (SE,VEA / GB), Savary-Moser Nadia (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Julmy Markus (SE,Le Centre / Die Mitte), Altermatt Bernhard (FV,Le Centre / Die Mitte), Moussa Elias (FV,PS / SP), Dorthe Sébastien (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Tina (BR,VEA / GB). *Total: 95.*

*Art. 113b al. 3 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). La commission a simplement remplacé «un délai raisonnable» par «un délai de 5 ans», estimant que le délai de 5 ans est raisonnable et qu'une durée fixe apporte davantage de sécurité juridique qu'un délai incertain.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.**

Le Conseil d'Etat se rallie à la version de la Commission.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la proposition de la commission (projet bis).

*Art. 113c al. 1 (modifié)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Etant donné que l'article 113a alinéa 1a introduit la possibilité pour les communes de prélever une taxe sur la plus-value correspondant à une part déduite de la taxe cantonale à raison d'un quart de celle-ci, il convient de préciser que le taux de 4% de la plus-value qui sera affecté au fonds des améliorations foncières est déduit de la taxe cantonale.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113c al. 2 (modifié)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Cet alinéa a été modifié sur proposition de la Commission d'expropriation. Sans vouloir expliquer tout le processus qui a conduit à cette modification, processus que vous retrouvez au besoin dans le message complémentaire, je peux relever ce qui suit: lorsqu'un propriétaire fait une demande d'indemnité pour expropriation auprès de la Commission d'expropriation, s'il passe ensuite un accord avec la commune, les montants ainsi convenus ne font pas l'objet d'un examen, d'une part, pour savoir s'il y a véritablement expropriation matérielle donnant droit à une indemnité et, d'autre part, pour déterminer de manière objective la valeur vénale du terrain avant et après la mesure et ainsi le montant réel de la moins-value découlant de la mesure d'aménagement. Cela pourrait donc donner lieu à des sollicitations du fonds de la plus-value qui pourraient en tout ou partie ne pas être justifiées. Aussi, la modification prévoit que le fonds cantonal de la plus-value ne prend pas en charge le financement des montants à verser par les communes résultant d'une entente passée avec les propriétaires. Le désavantage de cette solution est évidemment que cela ne favorise pas les transactions, mais il semble que ce soit, dans ce cadre complexe de la taxe sur la plus-value, un mal nécessaire.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113c al. 5 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Comme cela a déjà plusieurs fois été évoqué, les communes qui voudront prélever une taxe devront se doter d'un règlement adopté par le pouvoir législatif, afin de préciser les objets et mesures qu'elles souhaitent financer par la taxe.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113d al. 1 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). La commission parlementaire a estimé que, dans un souci d'efficacité du processus de taxation, il convient d'attribuer la compétence pour taxer non pas à la DIME, comme le prévoit le droit actuel, mais au Service cantonal des contributions. Celui-ci dispose en effet de toute l'expérience requise dans le domaine de l'estimation immobilière et de la taxation, en particulier dans le domaine des gains immobiliers. Ce service dispose aussi déjà d'un service d'estimation des immeubles qui fonctionne bien. Pour la commission, le fait que le Service cantonal des contributions soit l'autorité de taxation fait sens aussi dans la mesure où selon l'article 113b, le prix de vente est en principe considéré comme la valeur vénale. Or, toutes les informations en lien avec le prix de vente sont déjà en mains du Service cantonal des contributions. De son côté, le Service des constructions et de l'aménagement conserve ses tâches en relation avec l'identification des mesures assujetties à la taxe et la transmission de toutes les informations nécessaires au Service cantonal des contributions pour procéder à la taxe. Comme relevé dans l'entrée en matière, la Commission est bien consciente que tout le mécanisme de la taxe sur la plus-value va nécessiter des démarches d'ordre organisationnel et des ressources en personnel et financières supplémentaires qu'il y aura lieu d'accorder. Ceci est d'autant plus vrai avec le retard pris et les quelque 700 dossiers ouverts. Mais cette charge de travail et cette nécessité de forces supplémentaires vaudraient aussi si

la compétence de taxer était laissée à la DIME. Ainsi, au terme de ses délibérations, la Commission a, à l'unanimité de ses membres présents, estimé qu'il est plus efficient et efficace d'attribuer la compétence de taxer au service qui a l'habitude de le faire, soit le Service cantonal des contributions. La commission, qui est à nouveau obligée de vous rappeler l'image du château de cartes, vous remercie ainsi d'accepter le projet bis.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.**

Ich freue mich, mit dem Berichterstatter mal gemeinsam ein Kartenschloss zu bauen. Zu diesem Punkt - dieser gehört zu den drei Punkten, zu welchen der Staatsrat der Kommission *nicht* folgt - die Finanzverwaltung, die Steuerverwaltung und die Finanzdirektion haben sich im Rahmen der Vernehmlassung bereits zu diesem Kompetenztransfer geäußert und haben - das ist öffentlich zugänglich - sich gegen diesen Kompetenztransfer ausgesprochen, weil sie davon ausgehen - und dies ist auch die Position des Staatsrats, die er sich zu eigen gemacht hat - dass wir damit mehr verkomplizieren als vereinfachen. Es ist so, dass in allen Varianten die Steuerverwaltung so oder so die Kompetenz des Bau- und Raumplanungsamtes brauchen wird, um die entsprechenden Ermittlungen vorzunehmen, weil die Grunddaten für die Schätzung im Bau- und Raumplanungsamt erhoben werden, die Grundkenntnisse sind auch dort. Das heisst, der Austausch wird so oder so stattfinden.

Es gibt in allen Varianten keine ganz weisse und keine ganz schwarze Fassung. Die Idee, man könne nur in der Steuerverwaltung oder nur im Bau- und Raumplanungsamt die nötigen Verfahren durchführen, ist so oder so falsch. In allen Varianten sind beide Ämter impliziert. In der Variante des Staatsrats ist das Bau- und Raumplanungsamt etwas mehr impliziert, in der Variante der Kommission die Steuerverwaltung. Letztere ist der Meinung, wenn sie sich neue Kompetenzen aneignen muss, ist das etwas kompliziert und gibt mehr Aufwand. Diese Position hat auch der Staatsrat. Angesichts der relativ klaren Kräfteverhältnisse in diesem Rat verzichte ich auf eine detailliertere Begründung.

**Mauron Pierre (PS/SP, GR).** Là, je dois l'admettre: ce n'est pas Bruno! (*rires*)

- > Le Conseil d'Etat ne se rallie pas à la proposition de la commission.
- > Au vote, la proposition de la commission (projets bis), opposée à la proposition initiale du Conseil d'Etat, est acceptée par 97 voix contre 0 et 1 abstention.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Ont voté en faveur du projet bis:*

Chardonnes Jean-Daniel (BR,UDC / SVP), Vuilleumier Julien (FV,VEA / GB), Clément Christian (SC,Le Centre / Die Mitte), Genoud (Braillard) François (VE,Le Centre / Die Mitte), Kolly Nicolas (SC,UDC / SVP), Brodard Claude (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Vial Pierre (VE,PS / SP), Steiert Thierry (FV,PS / SP), Dupré Lucas (GL,UDC / SVP), Schumacher Jean-Daniel (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Schnyder Erika (SC,PS / SP), Tritten Sophie (SC,VEA / GB), Stöckli Markus (SE,VEA / GB), Clément Bruno (GR,VEA / GB), Grandgirard Pierre-André (BR,Le Centre / Die Mitte), de Weck Antoinette (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Rodriguez Rose-Marie (BR,PS / SP), Mesot Roland (VE,UDC / SVP), Jaquier Armand (GL,PS / SP), Kubski Grégoire (GR,PS / SP), Bapst Bernard (GR,UDC / SVP), Rey Benoît (FV,VEA / GB), Michellod Savio (VE,PLR/PVL / FDP/GLB), Aebischer Eliane (SE,PS / SP), Sudan Stéphane (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Alexandre (SC,VEA / GB), Schwander Susanne (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Carole (BR,VEA / GB), Savoy Françoise (SC,PS / SP), Repond Brice (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Boschung Bruno (SE,Le Centre / Die Mitte), Riedo Bruno (SE,UDC / SVP), Bonny David (SC,PS / SP), Gobet Nadine (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thévoz Ivan (BR,UDC / SVP), Papaux David (FV,UDC / SVP), Bürdel Daniel (SE,Le Centre / Die Mitte), Menoud-Baldi Luana (GL,Le Centre / Die Mitte), Lepori Sandra (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Mauron Pierre (GR,PS / SP), Lauber Pascal (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dumas Jacques (GL,UDC / SVP), Glauser Fritz (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Wicht Jean-Daniel (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Dafflon Hubert (SC,Le Centre / Die Mitte), Herren-Rutschi Rudolf (LA,UDC / SVP), Berset Solange (SC,PS / SP), Fahrni Marc (VE,UDC / SVP), Pauchard Marc (VE,Le Centre / Die Mitte), Peiry Stéphane (FV,UDC / SVP), Zamofing Dominique (SC,Le Centre / Die Mitte), Esseiva Catherine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Defferrard Francine (SC,Le Centre / Die Mitte), Kolly Gabriel (GR,UDC / SVP), Barras Eric (GR,UDC / SVP), Remy-Ruffieux Annick (GR,Le Centre / Die Mitte), Dietrich Laurent (FV,Le Centre / Die Mitte), Gaillard Bertrand (GR,Le Centre / Die Mitte), Baeriswyl Laurent (SE,Le Centre / Die Mitte), Doutaz Jean-Pierre (GR,Le Centre / Die Mitte), Glasson Benoît (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Cotting Charly (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Kaltenrieder André (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Pythoud-Gaillard Chantal (GR,PS / SP), Galley Liliane (FV,VEA / GB), Jakob Christine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Brügger Adrian (SE,UDC / SVP), Morel Bertrand (SC,Le Centre / Die Mitte), Levrat Marie (GR,PS / SP), Bortoluzzi Flavio (LA,UDC / SVP), Ingold François (FV,VEA / GB), Müller Chantal (LA,PS / SP), Emonet Gaétan (VE,PS / SP), Zurich Simon (FV,PS / SP), Fattebert David (GL,Le Centre / Die Mitte), Marmier Bruno (SC,VEA / GB), Morand Jacques (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Hayoz Helfer Regula (LA,VEA / GB), Rey Alizée (SC,PS / SP), Beaud Catherine (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Christel (FV,PS / SP), Collomb Eric (BR,Le Centre / Die Mitte), Schwaller-Merkle Esther (SE,Le Centre / Die Mitte), Baschung Carole (LA,Le Centre / Die Mitte), Chardonnes Christophe (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thalmann-Bolz Katharina (LA,UDC / SVP), Robatel Pauline

(GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Meyer Loetscher Anne (BR,Le Centre / Die Mitte), Bapst Pierre-Alain (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Freiburghaus Andreas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Grossrieder Simone Laura (SE,VEA / GB), Savary-Moser Nadia (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Julmy Markus (SE,Le Centre / Die Mitte), Altermatt Bernhard (FV,Le Centre / Die Mitte), Moussa Elias (FV,PS / SP), Dorthe Sébastien (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Tina (BR,VEA / GB). *Total: 97.*

*S'est abstenue:*

Senti Julia (LA,PS / SP). *Total: 1.*

*Art. 113d al. 1a (nouveau), al. 1b (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Le transfert de compétences au Service cantonal des contributions pourrait rendre le processus de taxation plus léger puisque ce dernier pourra, dans un premier temps, se contenter de rendre une décision de taxation non motivée, comme en fiscalité directe, décision qui sera sujette à réclamation et ce n'est qu'à ce moment-là que la motivation devrait intervenir. Ce processus pourrait ainsi accélérer la notification des décisions.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Vu le vote précédent, je me rallie à la position du rapporteur.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113d al. 2 (abrogé)*

> Adopté.

*Art. 113dbis titre médian (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). La commission a simplement ajouté «et de tiers».

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113dbis al. 1 (nouveau), al. 2 (nouveau), al. 3 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Par rapport au projet de loi du Conseil d'Etat, des précisions sont apportées à ces alinéas de manière à mettre en évidence le fait que les directions, mais aussi différents services, sont impliqués dans la mise en œuvre de la taxe sur la plus-value.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Dans la mesure où les seules divergences qui subsistaient entre la commission et le Conseil d'Etat concernent l'attribution des compétences au Service cantonal des contributions et que vous vous êtes prononcés sur ce point, je me rallie au nom du Conseil d'Etat aux différentes propositions.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113dbis al. 4 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Compte tenu du secret fiscal prévu à l'article 139 de la loi sur les impôts cantonaux directs, il est indispensable que le Service cantonal des contributions puisse transmettre à l'expert en immobilier les informations en sa possession lorsque la Direction des finances mandate un tiers pour estimer la plus-value. Cela n'était pas prévu dans le projet initial du Conseil d'Etat.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113e al. 1, al. 2 (modifié), al. 3 (abrogé), al. 4 (abrogé), al. 5 (abrogé)*

> Adopté.

*Art. 113ebis al. 1 (nouveau)*

> Adopté.

*Art. 113ebis al. 2 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Etant donné l'introduction de la taxation des augmentations des possibilités de construire, il convient de compléter cette disposition pour que ce cas de figure soit également intégré aux cas possibles d'exigibilité différée. Quant à la lettre a, pour savoir ce qu'on entend par utilisation négligeable du potentiel, le message du Conseil d'Etat indique qu'il est prévu d'introduire un nouvel article dans le ReLATEC qui prévoirait qu'une utilisation du potentiel serait négligeable, et ainsi la taxe différée, jusqu'à 10% des surfaces utiles principales. En commission, il a été demandé à quelle sauce seraient mangés les travaux de rénovation et les mesures énergétiques. Il a été répondu que les travaux de rénovation étaient concernés par cet alinéa 2 let. a. Quant aux mesures énergétiques, si j'ai bien compris, elles ne doivent pas déclencher le paiement de la taxe, ce que M. le Commissaire devrait pouvoir confirmer.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Je confirme ce que vient de dire le rapporteur. Après, en pratique, ça fera peut-être partie des choses dont on aura l'occasion de rediscuter à d'autres points, parce que les 10%, c'est vite dit comme ça.... Quand on veut, en pratique, les mettre en œuvre, c'est relativement simple quand on ajoute quelques panneaux solaires sur le toit, c'est probablement encore relativement simple quand on change la façade. Mais cela devient un peu plus compliqué quand on refait toute la ventilation, tous les travaux intérieurs, les répartitions d'espaces à l'intérieur d'un bâtiment pour assainir. Il y a des bâtiments en bon état ou en moyennement bon état où vous pouvez assainir énergétiquement et cela se fait de manière assez évidente dans le cadre des 10%. Après, il y aura certainement ici ou là des cas – y compris pour des bâtiments de l'Etat – ou si vous voulez faire un assainissement énergétique, vous allez devoir toucher à la substance et là, les 10% seront certainement très largement dépassés. L'idée, c'est de ne pas empêcher par ce genre de dispositions les assainissements énergétiques sur lesquels tout le monde est d'accord. Mais il y aura certainement quelques cas limites qui donneront lieu à discussion. On n'est pas ici dans une science tout à fait précise.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113ebis al. 3 (nouveau), al. 4 (nouveau)*

> Adopté.

*Art. 113eter al. 1 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Dans la mesure où cet article devra faire l'objet d'un vote, je serai un peu plus long.

La commission parlementaire, allant dans le sens de la motion qui a été acceptée, propose de modifier le débiteur ou la débitrice de la taxe, qui serait la personne propriétaire du bien-fonds, non plus au moment de la mise à l'enquête de la mesure d'aménagement, mais au moment de l'entrée en force de cette mesure. En effet, étant donné que les procédures de révision de PAL durent plusieurs années, le droit en vigueur crée une insécurité compliquée à gérer. La preuve par l'exemple: au moment de la mise à l'enquête en 2021, A est propriétaire d'un immeuble. Durant la procédure de révision du PAL, qui fera elle-même sûrement l'objet de modifications, A vend à B qui lui-même vend C. La mesure d'aménagement entre en vigueur en 2027, soit 6 ans plus tard, ce qui n'a hélas rien d'utopique. Avec le droit actuel, ce sera A, propriétaire en 2021, soit 6 années auparavant, qui devra payer la taxe, ce alors même qu'en 2021 il n'était pas encore possible d'évaluer le montant de la taxe ni même d'être certain qu'il y en aurait une, vu les modifications qui peuvent avoir lieu durant une procédure de révision du PAL. En outre, alors que c'est A, propriétaire en 2021, qui devrait payer la taxe, c'est bien C, propriétaire en 2027 et qui n'a aucun lien avec A, qui voit son terrain grevé par l'hypothèque garantissant le paiement de la taxe. Cette situation n'est pas satisfaisante et pour éviter cette insécurité, voire incohérence, il est juste de prévoir que le débiteur de la taxe est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure, ce qui a le mérite de rapprocher le débiteur et le propriétaire. Cette solution est d'ailleurs adoptée par tous les autres cantons.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Etant donné les remarques du rapporteur et le fait qu'il y a un vote et peut-être, un jour, un tribunal qui devra faire état des commentaires, je me permets également un commentaire un peu plus long.

L'amendement introduit par la commission parlementaire prévoit une modification de la disposition légale en vigueur pour que le débiteur de la taxe sur la plus-value soit le propriétaire du terrain au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Reprenant l'avis des motionnaires, la commission estime que la solution actuelle crée une grande insécurité juridique compte tenu du fait que les procédures de révision des PAL durent plusieurs années. Le propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement qui ne pouvait pas évaluer le montant de la taxe ou savoir si elle serait vraiment perçue au moment de la vente de son terrain ne devrait ainsi pas payer le montant de cette taxe potentiellement plusieurs années après l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Cela paraît découler du bon sens. Pourtant, la solution prévue par le droit en vigueur s'explique par le fait que l'objectif du législateur – c'est-à-dire vous –

à l'origine était de faire supporter le paiement de la taxe à celui ou celle qui bénéficie de l'avantage majeur résultant de la mise en zone à bâtir ou de changement d'affectation. Contrairement à la grande majorité des cantons, Fribourg connaît l'effet anticipé positif des plans en application de l'article 91 al. 2 de notre loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Pour les changements d'affectation, il est ainsi possible, moyennant le respect de certaines conditions, d'obtenir un permis avant l'approbation de la mesure d'aménagement par la DIME. Par ailleurs, en cas de mise en zone à bâtir, des ventes avant l'entrée en force des mesures d'aménagement seront toujours possibles, les parties anticipant l'augmentation de la valeur sur la base du dossier d'enquête publique de révision du PAL de la commune.

Le fait de désigner le propriétaire du terrain au moment de l'enquête publique de la mesure d'aménagement comme étant le débiteur permet de taxer celui qui bénéficie concrètement de l'avantage majeur. Si on modifie le système afin que le débiteur soit le propriétaire du terrain au moment de l'entrée en force de la décision d'approbation, la difficulté à anticiper la plus-value demeurerait mais ce serait à l'acquéreur de prévoir la provision en vue du paiement de la taxe alors que c'est l'aliénateur qui a bénéficié de la plus-value. En outre, il ne serait plus possible de percevoir la taxe pour toutes les mesures prises sur des terrains où des permis de construire auraient été octroyés de manière anticipée ou ayant fait l'objet de transactions effectuées avec l'approbation de la mesure. Cela aurait donc pour effet de diminuer encore les recettes potentielles pour l'alimentation du fonds de la plus-value en vue d'assurer le financement des objets prévus par le droit cantonal, et plus particulièrement les indemnités que les communes seraient – ou seront sans doute dans certains cas – appelées à verser en cas d'expropriation matérielle à la suite d'un dézonage. Je rappelle qu'il y a déjà en suspens quelques cas de communes concernées par ce genre de demande. Il n'y en a pas encore beaucoup, mais cela va certainement augmenter dans les années à venir.

Je vous demande de suivre la proposition du Conseil d'Etat, qui ne se rallie pas, sur ce point-là, à la commission.

- > Le Conseil d'Etat ne se rallie pas à la proposition de la commission.
- > Au vote, la proposition de la commission (projets bis), opposée à la proposition initiale du Conseil d'Etat, est acceptée par 90 voix contre 0 et 4 abstentions.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Ont voté en faveur du projet bis:*

Vuilleumier Julien (FV,VEA / GB), Clément Christian (SC,Le Centre / Die Mitte), Genoud (Braillard) François (VE,Le Centre / Die Mitte), Kolly Nicolas (SC,UDC / SVP), Brodard Claude (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Vial Pierre (VE,PS / SP), Steiert Thierry (FV,PS / SP), Dupré Lucas (GL,UDC / SVP), Schumacher Jean-Daniel (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Tritten Sophie (SC,VEA / GB), Stöckli Markus (SE,VEA / GB), de Weck Antoinette (FV,PLR/PVL / FDP/GLB), Rodriguez Rose-Marie (BR,PS / SP), Mesot Roland (VE,UDC / SVP), Jaquier Armand (GL,PS / SP), Kubski Grégoire (GR,PS / SP), Bapst Bernard (GR,UDC / SVP), Rey Benoît (FV,VEA / GB), Michellod Savio (VE,PLR/PVL / FDP/GLB), Aebischer Eliane (SE,PS / SP), Sudan Stéphane (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Alexandre (SC,VEA / GB), Raetzo Carole (BR,VEA / GB), Repond Brice (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Boschung Bruno (SE,Le Centre / Die Mitte), Riedo Bruno (SE,UDC / SVP), Bonny David (SC,PS / SP), Gobet Nadine (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thévoz Ivan (BR,UDC / SVP), Papaux David (FV,UDC / SVP), Bürdel Daniel (SE,Le Centre / Die Mitte), Menoud-Baldi Luana (GL,Le Centre / Die Mitte), Lepori Sandra (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Mauron Pierre (GR,PS / SP), Lauber Pascal (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Dumas Jacques (GL,UDC / SVP), Wicht Jean-Daniel (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Dafflon Hubert (SC,Le Centre / Die Mitte), Herren-Rutschli Rudolf (LA,UDC / SVP), Berset Solange (SC,PS / SP), Pauchard Marc (VE,Le Centre / Die Mitte), Peiry Stéphane (FV,UDC / SVP), Zamofing Dominique (SC,Le Centre / Die Mitte), Esseiva Catherine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Defferrard Francine (SC,Le Centre / Die Mitte), Kolly Gabriel (GR,UDC / SVP), Barras Eric (GR,UDC / SVP), Remy-Ruffieux Annick (GR,Le Centre / Die Mitte), Dietrich Laurent (FV,Le Centre / Die Mitte), Gaillard Bertrand (GR,Le Centre / Die Mitte), Baeriswyl Laurent (SE,Le Centre / Die Mitte), Doutaz Jean-Pierre (GR,Le Centre / Die Mitte), Glasson Benoît (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Cotting Charly (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Kaltenrieder André (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Pythoud-Gaillard Chantal (GR,PS / SP), Galley Liliane (FV,VEA / GB), Jakob Christine (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Brügger Adrian (SE,UDC / SVP), Morel Bertrand (SC,Le Centre / Die Mitte), Levrat Marie (GR,PS / SP), Bortoluzzi Flavio (LA,UDC / SVP), Ingold François (FV,VEA / GB), Müller Chantal (LA,PS / SP), Emonet Gaétan (VE,PS / SP), Zurich Simon (FV,PS / SP), Fattebert David (GL,Le Centre / Die Mitte), Marmier Bruno (SC,VEA / GB), Morand Jacques (GR,PLR/PVL / FDP/GLB), Hayoz Helfer Regula (LA,VEA / GB), Rey Alizée (SC,PS / SP), Beaud Catherine (GR,Le Centre / Die Mitte), Berset Christel (FV,PS / SP), Collomb Eric (BR,Le Centre / Die Mitte), Schwaller-Merkle Esther (SE,Le Centre / Die Mitte), Baschung Carole (LA,Le Centre / Die Mitte), Chardonnens Christophe (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Thalmann-Bolz Katharina (LA,UDC / SVP), Robatel Pauline (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Meyer Loetscher Anne (BR,Le Centre / Die Mitte), Bapst Pierre-Alain (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Senti Julia (LA,PS / SP), Freiburghaus Andreas (SE,PLR/PVL / FDP/GLB), Grossrieder Simone Laura (SE,VEA / GB), Savary-Moser Nadia (BR,PLR/PVL / FDP/GLB), Julmy Markus

(SE,Le Centre / Die Mitte), Altermatt Bernhard (FV,Le Centre / Die Mitte), Moussa Elias (FV,PS / SP), Dorthe Sébastien (SC,PLR/PVL / FDP/GLB), Raetzo Tina (BR,VEA / GB). *Total: 90.*

*Se sont abstenus:*

Clément Bruno (GR,VEA / GB), Schwander Susanne (LA,PLR/PVL / FDP/GLB), Glauser Fritz (GL,PLR/PVL / FDP/GLB), Fahrni Marc (VE,UDC / SVP). *Total: 4.*

*Art. 113eter al. 2 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Comme l'a dit M. le Commissaire, il est possible, à Fribourg, en application de l'article 91 alinéa 2 LATeC, d'obtenir des permis de construire de manière anticipée avant l'approbation du PAL. Dans cette mesure, il se justifie de faire une exception à l'alinéa 1 et de prévoir ainsi que le débiteur ou la débitrice de la taxe est la personne propriétaire du terrain au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement si celle-ci a elle-même obtenu ce permis de construire anticipé. C'est le sens de cet alinéa 2.

**Stiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Je confirme et suis les propos du rapporteur, en étant conscient que le nombre annuel d'effets anticipés, vu la jurisprudence du Tribunal cantonal, va diminuer drastiquement.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113eter art. 3 (nouveau), art. 4 (nouveau)*

> Adopté.

*Art. 113f al. 1 (modifié)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Cet article règle le processus de perception de la taxe. A la suite des diverses modifications apportées au projet du Conseil d'Etat, il est précisé que le Service cantonal des contributions sera également l'autorité de perception de la taxe communale. Et étant donné que les charges de fonctionnement seront financées par le fonds sur la plus-value, il se justifie de préciser qu'aucun frais ni émoluments ne sera facturé aux communes pour la perception centralisée de la taxe.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113f al. 1a (nouveau), al. 1b (nouveau), al. 1c (nouveau), al. 3 (abrogé)*

> Adopté.

*Art. 113g al. 2 (modifié), al. 3 (modifié)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Il est important que la même autorité soit chargée de requérir l'hypothèque légale et de demander sa radiation. Compte tenu de la volonté d'attribuer la compétence de taxation au Service cantonal des contributions, cet article prévoit que c'est lui qui demande l'inscription et la radiation, laquelle ne pourra intervenir qu'après paiement complet de la taxe.

**Stiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** La proposition de la commission, à l'origine combattue par le Conseil d'Etat, est conforme à la décision que vous avez prise sur l'attribution des compétences évoquées au Service cantonal des contributions. Ainsi, le Conseil d'Etat peut se rallier.

> Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.

> Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 113h al. 1 (modifié), al. 2 (modifié)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Dans la mesure où il est probable, sans que la question juridique ne soit tranchée à ce jour par la jurisprudence, que l'Etat et les communes ne pourraient que difficilement obtenir une indemnisation pour expropriation matérielle en cas de dézonage de terrains leur appartenant, il ne serait pas logique que, pour ces mêmes terrains, ils doivent en revanche s'acquitter du paiement de la taxe résultant d'une augmentation significative de leur valeur vénale. Aussi, constatant que le droit fédéral n'exige pas l'existence d'une tâche d'intérêt public lorsqu'une collectivité publique est propriétaire d'un bien-fonds faisant l'objet d'une mesure d'aménagement, la commission propose de modifier l'article 113h alinéa 1 en supprimant cette exigence pour l'Etat, les communes et les associations de communes. A l'alinéa 2 en revanche,

l'exigence d'une tâche d'intérêt public est maintenue pour les autres collectivités publiques, y compris les bourgeoisies. Pour ces dernières, dans la mesure où elles sont des établissements de droit public sui generis appartenant à la commune, la commission parlementaire s'est posée la question de savoir s'il ne fallait pas aussi renoncer à l'exigence d'une tâche d'intérêt public pour l'exemption de la taxe. Toutefois, au terme de son examen, mais sans que la question juridique ne soit, là encore, clairement tranchée, il est apparu probable que les bourgeoisies pourraient obtenir une indemnisation pour expropriation matérielle, raison pour laquelle elles sont incluses dans l'alinéa 2.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Der Staatsrat kann sich den Betrachtungen der Kommission anschliessen.

Eine Erläuterung vielleicht zur Frage des öffentlichen Interesses, das nicht ganz präzise definiert ist. Wir haben hier einigen Spielraum, das wurde auch so in der Kommission diskutiert und der Kommission erläutert. Der Kanton Freiburg ist historisch gesehen eher in einer restriktiven Art mit der Frage des öffentlichen Interesses umgegangen. Die Praxis anderer Kantone zeigt, dass es auch möglich ist, dies etwas extensiver wahrzunehmen. Wir stellen uns die Frage insbesondere auch bei raumplanerischen Massnahmen, beispielsweise bei Wohnungen für ältere Menschen, die in öffentlichem oder paraöffentlichem Besitz sind, in Verbindungen mit öffentlichen Einrichtungen für ältere Menschen oder andere Wohnungsarten, die sich sowohl strukturell, juristisch wie auch von der Funktion her, am öffentlichen Interesse orientieren für spezifische Bevölkerungsgruppen. Dies sind mögliche Beispiele für diejenigen, die sich an die heutigen Protokolle wenden müssen, um künftig die Praxis zu interpretieren.

Der Staatsrat schliesst sich in diesem Sinne der Kommission an.

**Boschung Bruno (Le Centre /Die Mitte, SE).** Herr Präsident, ich habe nur eine Verständnisfrage in dieser Neuformulierung des Artikels. Man macht diese Ausschliesslichkeit jetzt auch für den Kanton, für den Staat. Wo sind die Pfarreien angegliedert in dieser Lösung? Wir wissen, die Pfarreien, les paroisses, in unserem Kanton verfügen über relativ grosse Liegenschaften, Grundstücke usw. Die wären jetzt, wenn ich das richtig interpretiere, eigentlich in der zweiten Reihe aufgelistet, wo man sagt: Wenn Pfarreien auch weiterhin diese Sachen im öffentlichen Interesse weiter bewirtschaften, dann werden sie auch befreit sein. Ist meine Interpretation richtig?

**Morel Bertrand (Le Centre/Die Mitte, SC).** Les paroisses seront traitées de la même manière que les bourgeoisies: si elles peuvent bénéficier d'une indemnité pour expropriation, il est normal qu'elles paient une taxe. Dans le cas contraire, elles n'en paieraient pas. Il est vrai que cela devrait être traité dans la pratique mais les paroisses appartiennent, à mon sens, aux autres corporations de droit public et devraient donc payer une taxe, à moins qu'elles n'accomplissent une tâche d'intérêt public.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Die Frage, die Grossrat Boschung stellt, ist durchaus praxisrelevant und interessant. Erstens: Die Pfarreien gehören wie die Burgergemeinden zur Kategorie II, also Abs. 2. Die Frage, die Sie stellen, beinhaltet aber zwei Teilaspekte. Das eine ist: Können Sie Projekte entwickeln, ohne der Mehrwertabschöpfung zu unterstehen und das andere: was ist öffentliches Interesse? Wir haben diese Diskussion bereits in den vergangenen Jahren geführt in einem komplett anderen Bereich.

Das öffentliche Interesse wird an verschiedenen Orten definiert. Wir haben es etwas offener definiert als in der Vergangenheit bei einem ganz anderen Problemfeld, das sind die Zonen allgemeinen Interesses, wo wir uns die Frage stellen. Relativ evident sind Sportplätze, gemeinsame Gemeindeinfrastrukturen, weniger evident sind Alterswohnungen, die grundsätzlich nicht in einer Zone öffentlichen Interesses machbar sind, ausser, man verbindet sie beispielsweise mit einem Heim, das daneben steht - vielleicht steht das Heim selber in der entsprechenden Zone und dann können Wohnungen, die strukturell aber auch langfristig garantiert - das hat dann meistens auch mit einer Analyse der Eignerschaft zu tun - als im öffentlichen Interesse betrachtet werden.

Wie weit das geht, ist im Moment offen. Im Gespräch sind in bestimmten Kantonen auch Genossenschaftswohnungen, Sozialwohnungen, öffentliche Körperschaften, und es gibt zum Teil auch Pfarreien, die in solchen Bereichen tätig sind. Die Position, die die RIMU vertritt, ist, dass wir das möglichst offen gestalten, weil es Möglichkeiten lässt, Gemeinden, Pfarrgemeinden oder weiteren, evident im öffentlichen Interesse operierenden Gemeinden mit relativ günstigen Voraussetzungen etwas anbieten zu können, was sie möchten.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 178d titre médian (nouveau)*

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 178d al. 1 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Cet article est extrêmement important et a subi plusieurs modifications. Cet article 178d dans son ensemble traite des dispositions transitoires qui n'avaient pas été prévus lors de l'adoption des dispositions sur la plus-value en 2018. Or, il faut régler comment traiter certaines situations datant d'avant 2018, dont les effets perdurent au-delà, et celles se situant entre 2018 et l'entrée en vigueur du présent projet de loi. C'est ce que nous avons tenté de faire dans cet article. Nous avons essayé de penser à un maximum de situations possibles, mais nous rappelons que la loi est générale et abstraite et qu'il ne peut être exclu que certaines situations précises nous aient échappé. D'ailleurs, un amendement sera déposé pour compléter l'alinéa 3. Pour les autres éventuelles situations omises, il s'agira d'interpréter la loi pour trouver la solution. Ces précisions étant faites, venons-en aux divers alinéas de cet article.

A l'alinéa 1, le droit en vigueur permet de taxer des propriétaires qui ont conclu des contrats de vente ou obtenu des permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en ignorant l'existence de la taxe. Afin de lever cette insécurité juridique et même cette injustice, l'alinéa 1 prévoit que la taxe n'est pas due en cas de conclusions d'acte d'aliénation ou d'obtention d'un permis antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et qui sont touchés par une mesure d'aménagement entrée en force après le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 178d al. 2 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Cet article traite des dispositions transitoires pour les augmentations des possibilités de construire que nous avons dû ancrer dans la loi à la suite de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette question a été longuement débattue. D'aucuns ont invoqué le principe de la confiance et celui de la non-rétroactivité des lois et souhaitaient que la taxation des augmentations des possibilités de construire ne prenne effet qu'après l'entrée en vigueur de la loi que nous nous apprêtons à adopter. En effet, depuis 2018, de nombreuses aliénations ont été effectuées sur des biens-fonds ayant fait l'objet d'augmentation de possibilités de construire alors que les propriétaires pouvaient, sur la base du droit en vigueur, partir de l'idée que la transaction ne serait pas soumise à la taxation de la plus-value. Ils pouvaient également penser que tel serait le cas sur la base des nombreuses demandes de renseignements, à raison d'environ 20 par semaine, adressées par les notaires au SeCA et des réponses que celui-ci donnait. D'autres, invoquant le respect du droit fédéral qui prévoit une obligation de prélever cette taxe depuis plusieurs années et relevant que toutes les augmentations des possibilités de construire seraient soustraites à la taxation si l'on suivait l'avis des premiers, jugeaient que cette augmentation des possibilités de construire devait être assujettie à la taxe pour tous les PAL non encore approuvés, peu importe si la mise à l'enquête remonte à plusieurs années. Au final, un compromis, satisfaisant pour personne mais acceptable pour tout le monde, a pu être trouvé. Ainsi, seules les augmentations des possibilités de construire approuvées par la DIME dès l'entrée en vigueur de la présente modification de la LATeC seront assujetties à la taxe, ceci pour autant qu'elles aient été mises à l'enquête publique pour la première fois à partir du 1<sup>er</sup> mai 2019. La date du 1<sup>er</sup> mai 2019 issue du compromis est apparue judicieuse étant donné qu'il s'agit du jour où le Conseil fédéral a approuvé le plan directeur cantonal fribourgeois et validé les dispositions de la LATeC introduisant la taxation de la plus-value. Enfin, de manière similaire à ce que prévoit la deuxième phrase de l'alinéa 1 pour les mises en zone à bâtir et les changements d'affectation, il se justifie, compte tenu du débiteur de la taxe prévue à l'article 113 e<sup>ter</sup>, de prévoir que la personne qui a obtenu un permis de construire sur la base d'une mesure mise à l'enquête publique mais non encore approuvée avant la date de la présente modification légale, est dispensée du paiement de la taxe.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Les explications données par le rapporteur sont suivies par le Conseil d'Etat, y compris la démarche scientifique qui a permis d'aller vers un compromis politique auquel on a trouvé, a posteriori, une justification avec le 1<sup>er</sup> mai 2019. On aurait sans doute pu trouver une justification tout aussi plausible à d'autres dates, mais le compromis est bon et le Conseil d'Etat s'y rallie.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la version de la commission (projet bis).

*Art. 178d al. 3 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Toujours pour des motifs de sécurité du droit, il est apparu justifié d'également prévoir une disposition transitoire pour le débiteur de la taxe. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'à ce jour, la DIME a poursuivi l'ouverture des dossiers de taxation pour l'ensemble des mesures d'aménagement assujetties à la taxe sur la plus-value, notamment afin de suspendre le délai de prescription. Dans ce cadre, le SeCA a déjà écrit aux propriétaires concernés selon le droit en vigueur en leur indiquant qu'ils seraient eux les débiteurs de la taxe. Par ailleurs, comme évoqué

précédemment, de nombreuses aliénations ont été effectuées par les propriétaires durant cette période avec la notion que le débiteur de la taxe était le propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement. Pour ces raisons, il est apparu justifié d'appliquer la solution retenue par le droit en vigueur aux débiteurs de la taxe pour des mesures approuvées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et la présente modification légale. Un amendement devrait toutefois être déposé pour cet alinéa.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Le Conseil d'Etat se rallie à l'amendement en lien avec cet article vu que tous les représentants des groupes ici présents le soutiennent, indépendamment du moment de son dépôt et des explications données.

**Doutaz Jean-Pierre** (*Le Centre/Die Mitte, GR*). Dans la mesure où le Conseil d'Etat se rallie à l'amendement de M. Mauron, nous allons tout de suite proposer ce dernier, qui complétera l'article 178d al. 3.

**Mauron Pierre** (*PS/SP, GR*). Effectivement, même à l'issue de la lecture finale, nous sommes arrivés, lorsque nous préparions les débats, par la voix de notre sage président de commission, à trouver une faille et un élément qui n'était pas réalisé dans la solution. L'amendement ne remplace donc pas ni n'efface quoi que ce soit. Il vient à la suite de l'alinéa 3. Il essaie de régler un cas de figure auquel nous avons pensé. Toutefois, nous n'allons pas faire comme Maria Magdalena et suivre cet L<sup>A</sup>T<sub>E</sub>X jusqu'au bout du bout pour être sûr de tout y englober. Nous allons essayer de prévoir des clauses générales. Nous avons pensé à une clause mais peut-être en avons-nous oublié d'autres. Il appartiendra justement aux autorités de taxation, éventuellement aux tribunaux, au Tribunal cantonal et au Tribunal fédéral, voire à d'autres cantons, de voir si des cas ont été omis. Et je puis vous garantir que nous en avons omis. Avec cette disposition, nous essayons d'éviter certaines omissions. Il ne faudra pas pour autant reconstituer des commissions à chaque fois qu'un cas se présente. Nous l'avons vu avec les taxations lorsque le Tribunal cantonal était intervenu à la suite d'une décision sur recours. C'est ma foi le rôle de la jurisprudence de préciser ces cas transitoires. Il en va de même de la date que nous avons choisie. J'espère qu'elle tiendra également devant les juridictions. Nous avons abouti à un compromis et avons essayé de faire au mieux. Je vous demande donc d'accepter cet amendement.

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Je confirme tout ce qui a été dit par M. le Député Mauron et vous remercie d'accepter cet amendement.

**Steiert Jean-François, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.** Le Conseil d'Etat se rallie à l'amendement.

**Doutaz Jean-Pierre** (*Le Centre/Die Mitte, GR*). Je constate que le Conseil d'Etat se rallie à l'article 178 al. 3, y compris l'amendement Mauron. Cet article est ainsi accepté selon la version bis avec son amendement qui vient d'être validé.

- > Le rapporteur et le Conseil d'Etat se rallient à la proposition du député Mauron.
- > La proposition du député Mauron est acceptée tacitement.
- > Modifié selon la proposition du député Mauron.

*Art. 178d al. 4 (nouveau)*

**Morel Bertrand** (*Le Centre/Die Mitte, SC*). Il s'agit ici d'assurer une cohérence du système avec les dispositions précédemment adoptées.

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la proposition de la commission (projet bis).

II. Modifications accessoires : loi sur l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole (LIAA)

*Art. 1 al. 1 (modifié)*

- > Adopté.

*Art. 1a al. 1 (nouveau)*

- > Adopté.

*Art. 1a al. 2 (nouveau)*

- > Le Conseil d'Etat se rallie à la proposition de la commission.
- > Modifié selon la proposition de la commission (projet bis).

*Art. 3 al. 3 (abrogé)*

- > Adopté.

### III. Abrogations accessoires

> Adopté.

### IV. Clauses finales

> Adopté.

### Titre et préambule

> Adopté.

> La première lecture est ainsi terminée. La deuxième lecture aura lieu ultérieurement.

—

> La séance est levée à 12 h 15.

*Le Président:*

**Jean-Pierre DOUTAZ**

*Les Secrétaires:*

**Mireille HAYOZ**, *secrétaire générale*

**Patrick PUGIN**, *secrétaire parlementaire*