

Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 284-2020
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☒
N° d'affaire : 2020.RRGR.378

Déposée le : 23.11.2020

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Schwarz (Adelboden, UDF) (porte-parole)
Schär (Schönried, PLR)
Knutti (Weissenburg, UDC)
Matti (Gelterfingen, PBD)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Oui
Urgence accordée : Oui 26.11.2020

N° d'ACE : 173/2021 du 17 février 2021
Direction : Direction des finances
Classification : Non classifié
Proposition du Conseil-exécutif : **Rejet**

Equité dans la fixation des valeurs officielles

Le Conseil-exécutif est prié de

1. réviser les critères d'évaluation des valeurs officielles.
2. L'hétérogénéité du marché (habitations principales, secondaires et logements avec restrictions d'utilisation) doit être prise en compte dans la fixation des valeurs de base des terrains et des catégories de valeurs locatives.
3. La qualité du raccordement aux transports en commun et aux axes routiers doit être prise en compte dans l'évaluation de l'accessibilité.
4. Les valeurs de base des terrains et les catégories de valeurs locatives appliquées seront différentes dans les communes présentant de fortes disparités.

Développement :

Les notifications de l'évaluation générale 2020 envoyées au cours des dernières semaines ont montré que les critères appliqués jusqu'ici sont insuffisants. Dès lors, l'objectif d'une évaluation correcte et équitable des biens-fonds du canton de Berne n'est pas atteint. L'évaluation générale a permis d'éliminer certaines inégalités, mais elle en a généré de nouvelles. Les critères utilisés ne fournissent pas de résultats satisfaisants et, dans de nombreux cas, les nouvelles valeurs ne correspondent pas à la réalité. Pour ces raisons, une révision des critères s'impose.

La situation sur le marché des habitations principales, secondaires et des logements avec restrictions d'utilisation est très hétérogène. Ainsi, un ou une propriétaire d'habitation avec obligation d'utilisation en

tant que résidence principale inscrite au registre foncier n'a pas la même position sur le marché immobilier qu'un ou une propriétaire d'une habitation sans restriction. Le recours à des statistiques de vente portant sur toutes les transactions est donc inadapté.

Aujourd'hui, les bâtiments situés au centre des communes de Lauenen, Adelboden, Spiez et Berne ont tous reçus la même note d'accessibilité. Une convention qui prend en compte les particularités de raccordement aux réseaux routier et ferroviaire et aux dessertes des bus devrait être établie.

Ces conditions peuvent aussi varier fortement au sein d'une même commune. Dans ces cas, il est judicieux d'utiliser des valeurs de base de terrains et des catégories de valeurs locatives différentes en fonction des zones.

Motivation de l'urgence : l'urgence est demandée, car les notifications de l'évaluation générale 2020 sont en cours.

Réponse du Conseil-exécutif

La présente motion porte sur un domaine ressortissant exclusivement au Conseil-exécutif (motion ayant valeur de directive). Le Conseil-exécutif dispose en la matière d'une assez large marge de manœuvre s'agissant du degré de réalisation des objectifs ainsi que des moyens à mettre en œuvre et autres modalités de réalisation du mandat, et c'est lui qui décide en dernier ressort.

L'évaluation officielle s'appuie sur les dispositions de la loi bernoise sur les impôts (LI ; RSB 661.11). Le 21 mars 2017, le Grand Conseil a pris le décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEG¹ ; RSB 661.543) ordonnant une évaluation générale au 31 décembre 2020 (EG20). Sur cette base, le Conseil-exécutif a ensuite nommé une commission cantonale d'estimation composée d'experts et d'expertes externes qui, en octobre 2018, a élaboré des normes d'évaluation² pour les différents types de biens immobiliers en se basant sur les principes d'évaluation énoncés par la loi sur les impôts (cf. art. 182 LI).

La motion, qui a été déclarée urgente, vise à charger le Conseil-exécutif de réviser les normes d'évaluation susmentionnées. La notification des nouvelles valeurs officielles par l'Intendance des impôts a débuté en mai 2020. Depuis (au 21.1.2021), environ 635 000 d'entre elles ont déjà été notifiées (sur un total de près de 720 000) et les décisions en question sont, pour la plupart, entrées en force. Les propriétaires qui n'étaient pas d'accord avec la valeur officielle pouvaient déposer une réclamation. Jusqu'à présent, 8700 contribuables concernés ont fait usage de cette possibilité. Il n'est pas possible, à ce stade, de réviser les critères d'évaluation spécifiquement adoptés pour l'EG20.

Dans le cadre d'une prochaine évaluation générale, une commission d'estimation s'occupera à nouveau de la mise à jour des normes d'évaluation. Les différenciations proposées pourront être examinées dans ce contexte. Il n'est pas encore possible de dire quand aura lieu la prochaine évaluation générale. Cela dépendra de l'évolution des valeurs vénales et des valeurs de rendement dans le canton. Il est également concevable que le système relativement complexe d'évaluation officielle soit simplifié et modernisé d'ici là. La motion 222-2020 « Simplifier l'évaluation officielle », dont le Conseil-exécutif recommande l'adoption sous forme de postulat, va dans ce sens.

Ainsi, les normes d'évaluation seront en tout état de cause revues en vue d'une prochaine évaluation générale. Toutefois, il n'est pas possible de les modifier dans le cadre de l'EG20.

¹ <https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1831?locale=fr>

² https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/fr/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.asse-tref/dam/documents/FIN/SV/fr/ab_nichtlandwirtschaftliche_bewertungsnormen-an20_fr.pdf

Au vu de ce qui précède, le Conseil-exécutif demande au Grand Conseil de **rejeter** la motion.

Destinataires

- Grand Conseil