

Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 260-2020
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☒
N° d'affaire : 2020.RRGR.344

Déposée le : 16.10.2020

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Schär (Schönried, PLR) (porte-parole)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Oui
Urgence accordée : Oui 26.11.2020

N° d'ACE : 172/2021 du 17 février 2021
Direction : Direction des finances
Classification : Non classifié
Proposition du Conseil-exécutif : **Vote point par point**
Point 1 : adoption et classement
Points 2 et 3 : rejet

Mise en œuvre correcte du décret du Grand Conseil sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEG)

Le Conseil-exécutif est chargé des mandats suivants :

1. Le décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques (DEG) doit être mis en œuvre correctement et modérément – conformément au mandat du Grand Conseil.
2. Si le mandat du Grand Conseil ne peut être mené à bien judicieusement dans les communes de Gsteig, Lauenen et Saanen avec une formule de calcul générale, une formule spécifique doit être élaborée ou une évaluation au cas par cas être réalisée sur place.
3. L'article 56 de la loi bernoise sur les impôts doit être pris en compte : les catégories de valeur locative et les valeurs de base des terrains doivent pour chaque objet être transparentes et comparables d'une commune à une autre.

Développement :

Concernant le point 1 :

Le décret du Grand Conseil dispose que les immeubles non agricoles doivent être évalués correctement et modérément fin 2020. La valeur cible à atteindre pour fixer les valeurs officielles est une médiane proche de 70 pour cent des valeurs vénales.

Or la réalité est souvent toute autre :

- Valeurs officielles multipliées par 2,5 voire 3
- Un mètre carré de logement simple passe de 9000 à 17 000 francs

- Prix du terrain : quintuplé
- Une villa jumelée des années 1960 construite sur un terrain de 784 m² a vu sa valeur passer de 773 000 francs à 2 032 000 francs
- Un bien-fonds ancien à Abländschen est passé de 186 000 à 487 000 francs

Au vu de ces exemples, qui ne sont malheureusement pas des cas isolés, il apparaît évident que le principe d'une évaluation juste de la fortune mobilière et immobilière n'a pas été respecté.

Concernant le point 2 :

Je suis conscient qu'il a été très difficile pour la commission d'évaluation spéciale d'élaborer une formule de calcul applicable à toutes les communes du canton. Dès la notification des nouvelles valeurs officielles dans les communes de Saanen (mi-septembre), Gsteig et Lauenen (juin/juillet 2020), il est apparu que cette formule ne pouvait convenir au Saanenland. Les 26 objets vendus dans la commune de Lauenen entre 2013 et 2016 (des biens haut de gamme) ne peuvent en effet servir de base suffisante pour les 700 autres biens-fonds.

Les logements réévalués ne peuvent être vendus à la valeur à laquelle ils ont été estimés. Lors de l'élaboration de la formule, a-t-on fait la part des choses entre les chalets hors de prix et autres objets de luxe et les propriétés normales ? Le fait que ce soit des résidences principales ou des résidences secondaires devrait également être pris en compte. Dans le Saanenland, nous avons aussi des quartiers très huppés et d'autres qui ne le sont pas. En hiver, Abländschen n'est accessible que par le col du Jaun, en passant par Zweisimmen et Boltigen. Les communes de Gsteig, Lauenen et Saanen sont confrontées à des situations très particulières qui ne sont pas comparables à celles des autres communes. Pour l'Intendance des impôts, il serait plus simple de revoir la formule pour ces trois communes plutôt que d'avoir à traiter les nombreuses réclamations qui lui ont été adressées. Cela réduirait en outre les dépenses liées à la justice.

Concernant le point 3 :

D'après l'article 56 de la loi cantonale sur les impôts, l'encouragement à la propriété et à la prévoyance individuelle doit être pris en considération. Les familles qui habitent ces communes et qui ont accédé à la propriété après avoir longuement économisé ne doivent pas être mises en difficulté financièrement et socialement. Les propriétaires à la retraite dont les revenus sont très modestes ne peuvent plus faire face à des coûts supplémentaires disproportionnés sans aucune plus-value. Cela entraînerait des ventes forcées, le bradage du sol national et une augmentation du nombre de bénéficiaires de l'aide sociale. En cas de partage successoral, cela poserait également d'autres problèmes déjà prévisibles.

Je ne vois pas pourquoi la catégorie de valeur locative moyenne devrait être plus élevée à Saanen qu'en vieille ville de Berne. La valeur de base du terrain est plus élevée à Gsteig qu'à Spiez. De nombreux facteurs de calcul sont incompréhensibles et ne sont pas comparables d'une commune à l'autre.

Motivation de l'urgence : L'urgence est demandée en raison des notifications intervenues dans le cadre de l'évaluation générale 2020 (EG20) et des nombreuses réclamations.

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 générale s'appuie sur les dispositions de la loi bernoise sur les impôts (LI ; RSB 661.11) et sur celles du décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques

(DEG¹ ; RSB 661.543). Les nouvelles valeurs officielles sont calculées de manière largement automatisée et sont basées sur les normes d'évaluation² qui ont été publiées en octobre 2018 par la Commission cantonale d'estimation composée d'experts et d'expertes externes. Celle-ci s'est basée sur la disposition selon laquelle la valeur à atteindre pour fixer les valeurs officielles est une médiane de 70 pour cent des valeurs vénales (art. 2, al. 4 DEG).

Point 1

Le point 1 de la présente motion demande que le Conseil-exécutif soit chargé de mettre en œuvre le DEG de manière correcte et modérée. Le Conseil-exécutif approuve bien entendu le principe de la mise en œuvre correcte du DEG.

Contrairement à l'opinion du motionnaire, ce n'est pas parce que la valeur officielle a été multipliée par 2,5 ou 3 que le DEG n'a pas été mis en œuvre correctement. Etant donné que les valeurs vénales ont évolué différemment d'une région à l'autre depuis la dernière évaluation générale de 1999, les valeurs officielles doivent être ajustées de manière variable afin de correspondre au final à environ 70 pour cent de la valeur vénale. Dans le cas d'un bien-fonds dont la valeur officielle ne représente que 25 pour cent de la valeur vénale, sa valeur officielle précédente doit être multipliée par 2,8 pour que la nouvelle soit d'environ 70 pour cent de la valeur vénale. Une augmentation correspondante de la valeur officielle dans ces cas est conforme aux prescriptions du Grand Conseil et est donc modérée et correcte.

Pour ces raisons, le Conseil-exécutif propose **l'adoption et le classement du point 1** de la motion.

Point 2

Le point 2 de la présente motion demande que le Conseil-exécutif soit chargé d'élaborer des formules spéciales pour les communes de Gsteig, Lauenen et Saanen dans le cadre de l'évaluation générale 2020, si le mandat du Grand Conseil ne peut être rempli efficacement avec une formule de calcul générale. 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 notifiée pouvaient déposer une réclamation. Jusqu'à présent, 8700 ont fait usage de cette possibilité.

Une adaptation des normes d'évaluation et des formules de calcul à ce stade de la procédure n'est plus possible. Les biens immobiliers des trois communes doivent être évalués sur la base de la valeur vénale, compte tenu de la valeur de rendement et de la valeur réelle, conformément aux principes d'évaluation définis dans la loi sur les impôts. Le Conseil-exécutif estime par ailleurs que l'introduction de formules spéciales pour certaines communes n'est pas envisageable pour des raisons d'égalité de traitement.

Pour ces raisons, le Conseil-exécutif propose **le rejet du point 2** de la motion.

Point 3

Le point 3 de la motion demande que les catégories de valeur locative et les valeurs de base des terrains soient pour chaque objet transparentes et comparables d'une commune à l'autre. Or, l'article 56 LI mentionné ne stipule aucunement que les catégories de valeur locative et les valeurs de base des terrains doivent pour chaque objet être comparables et transparentes également entre les communes. La catégorie de valeur locative ainsi que la valeur de base du terrain s'appliquent toujours à une commune entière et ne varient pas d'un objet à l'autre. La catégorie de valeur locative est le facteur utilisé pour calculer la

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

partie de la valeur vénale qui est axée sur la valeur de rendement. Elle sert à positionner le marché des immeubles bâtis d'une commune donnée par rapport au marché cantonal des mêmes immeubles. La valeur de base du terrain a la même fonction, mais pour les immeubles non bâtis. Chacune de ces deux catégories est donc conçue comme un facteur de calcul des valeurs officielles par commune et non comme un outil de comparaison entre communes.

Pour ces raisons, le Conseil-exécutif propose **le rejet du point 3** de la motion.

Destinataires

– Grand Conseil