



Direction de l'intérieur et de la justice
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
Service des constructions

Nydegasse 11/13
3011 Berne
+41 31 633 77 70
bauen.agr@be.ch
www.be.ch/oacot

Mémento concernant la prime de démolition

I APERÇU

1. Introduction et base juridique

À compter du 1^{er} juillet 2026, les propriétaires de constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir reçoivent une prime lors de la démolition de celles-ci conformément aux dispositions de l'article 5a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Selon l'article 4 de l'ordonnance portant introduction de la deuxième étape de révision de la loi sur l'aménagement du territoire (Oi LAT 2), le service compétent pour la mise en œuvre de la prime de démolition est l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT).

Le présent mémento est destiné aux personnes requérantes, aux communes et aux autorités d'octroi du permis de construire et doit servir d'aide à l'exécution. Pour toute information complémentaire, il convient de se référer à l'Oi LAT 2.

2. Financement

Le financement de la prime de démolition repose en premier lieu sur la part cantonale à la compensation de la plus-value, ainsi que sur des contributions fédérales dans la mesure où le parlement décide d'en allouer. Si ces ressources ne suffisent pas, il doit être recouru aux moyens financiers généraux du canton.

3. Mise en œuvre

L'OACOT est compétent pour la mise en œuvre de la prime de démolition. C'est le Service des constructions de cet office qui détermine si une prime peut être octroyée et fixe le montant de cette dernière le cas échéant, avec la décision portant sur la conformité à l'affectation de la zone selon l'article 16a LAT ou la dérogation en vertu des articles 24 ss LAT. L'autorité d'octroi du permis de construire notifie la décision portant sur l'octroi d'une prime de démolition dans la décision en matière de construction de l'OACOT.

4. Calcul

La prime de démolition prend la forme d'un montant forfaitaire, qui doit couvrir les coûts de démolition et de remise en culture. Le calcul prend en compte le type de bâtiment ou d'installation, les dimensions en m² et m³, l'accessibilité, le mode de construction et la surface de remise en culture. S'agissant des constructions et installations complexes, l'OACOT peut exiger des personnes requérantes qu'une à trois offres de démolition soient soumises. C'est en prenant en considération tous ces aspects qu'il détermine le montant de la prime.

5. Octroi

Les propriétaires de constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir ont droit à une prime lors de la démolition de celles-ci et de la remise en culture du terrain concerné.

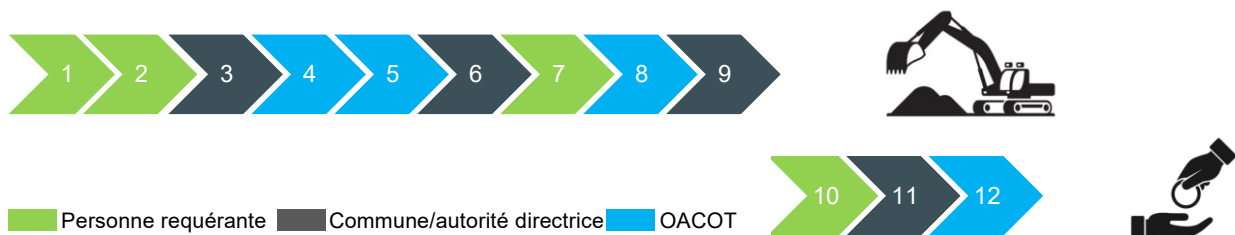
Si la démolition est utile à l'agriculture ou au tourisme, la prime est versée même si la démolition est suivie d'une reconstruction. Seules les constructions et installations érigées légalement donnent droit à l'obtention d'une indemnité. Le critère de la conformité à la loi est rempli lorsqu'un permis de construire a été octroyé ou que la construction ou installation a été érigée avant le 1^{er} juillet 1972, date de la première séparation entre zones à bâtir et zones non constructibles.

Aucune prime de démolition n'est versée dans les cas suivants:

- constructions et installations des cantons,
- constructions et installations faisant partie du patrimoine administratif des communes,
- infrastructures et installations énergétiques d'intérêt public,
- constructions et installations fondées sur une autorisation d'extraction de matériaux ou de décharge,
- démolitions à titre de compensation d'une affectation supplémentaire dans le cadre prévu par les articles 18^{bis} et 37a, alinéa 2 LAT,
- constructions et installations illégales,
- démolitions précédant l'entrée en force de la décision d'octroi d'une prime,
- constructions et installations dont l'autorisation est limitée dans le temps ou assortie d'une condition résolutoire, exception faite des constructions et installations agricoles conformes à l'affectation de la zone et
- constructions et installations entièrement au-dessous de la surface du terrain.

II PROCÉDURE

Les différentes étapes de la procédure sont présentées ci-dessous sous une forme simplifiée pour faciliter la compréhension. La procédure d'octroi du permis de construire ainsi que les documents devant être soumis dans ce cadre ne sont pas exposés ici.



1. Préparation des demandes de permis de construire et de prime de démolition

- Il convient de joindre à la demande de prime de démolition les documents suivants: plan de situation indiquant en chiffres la surface au sol du bâtiment ou des installations à démolir, calcul compréhensible de la surface et du volume (avec plans comprenant les mesures), documentation photographique et autre documents utiles ainsi que précisions relatives aux autres aides financières et subventions à prendre en compte dans le calcul de la prime de démolition qui ont été octroyées ou pour lesquelles une demande a été déposée.

2. Saisie et dépôt par l'intermédiaire d'eBau

- La demande doit être effectuée par l'intermédiaire d'eBau. Si les personnes requérantes ne sont pas les propriétaires des constructions et installations, les propriétaires doivent être habilités à consulter le dossier.
- Les documents requis doivent être joints à la demande de permis de construire et déposés dans eBau.
- Tous les documents (qu'ils concernent la demande de permis de construire ou la demande de prime de démolition) doivent être remis à la commune concernée sur papier en deux exemplaires.
- En cas de dépôt d'une demande de prime de démolition, le début anticipé des travaux (art. 39, al. 4 DPC) est exclu.



3. Examen formel des demandes de permis de construire et de prime de démolition, transmission à l'autorité directrice
 - La commune examine si tous les documents relatifs à la demande de prime de démolition requis ont été soumis.
 - Elle transmet la demande de permis de construire, avec la demande de prime de démolition, à l'autorité directrice compétente.
 - L'autorité directrice examine les documents et les met en circulation > l'OACOT peut dès lors accéder à la demande de prime de démolition.
4. Examen de la demande, détermination du droit à l'obtention d'une prime et fixation du montant de cette dernière par l'OACOT
 - L'OACOT examine les documents et détermine le droit à l'obtention d'une prime.
 - Il se réserve le droit de demander aux personnes requérantes la soumission d'offres de démolition, si la complexité des constructions et installations l'exige.
 - S'il est établi que les personnes requérantes ont droit à l'obtention d'une prime, le montant de cette dernière est fixé en fonction de la surface, du volume, du mode de construction et de l'accessibilité sous la forme d'un montant forfaitaire ou sur la base des offres demandées par l'OACOT.
5. Décision d'octroi de la prime de démolition
 - L'OACOT statue sur la demande de prime de démolition et fixe le montant de cette dernière, avec la décision portant sur la conformité à l'affectation de la zone ou l'octroi d'une dérogation pour construire hors de la zone à bâtir.
 - Si les personnes requérantes n'ont pas droit à une prime de démolition, l'OACOT le communique à l'autorité directrice au moyen d'une prise de position (en vue de l'octroi du droit d'être entendu).
6. Notification de la décision d'octroi ou de la prise de position négative de l'OACOT par l'autorité directrice
 - L'autorité directrice notifie la décision d'octroi ou la prise de position négative de l'OACOT aux personnes requérantes avant la décision en matière de construction et garantit ainsi l'exercice du droit d'être entendu.
7. Prise de position dans le cadre de l'exercice du droit d'être entendu (optionnel)
 - Si les personnes requérantes ne sont pas d'accord, sur le fond, avec la décision (montant de la prime) ou la prise de position de l'OACOT (non-octroi) concernant la prime de démolition, elles peuvent le communiquer par écrit à l'autorité directrice. Renoncer à prendre position revient à exprimer son consentement.
 - L'autorité directrice transmet la prise de position à l'OACOT le cas échéant.
8. Examen de la prise de position issue de l'étape 7 (optionnel)
 - L'OACOT examine la prise de position des personnes requérantes le cas échéant et statue en conséquence (adaptation ou confirmation de la décision rendue ou prononcé d'une nouvelle décision).
9. Prononcé de la décision en matière de construction par l'autorité directrice
 - La décision de l'OACOT fait partie intégrante de la décision en matière de construction et est notifiée dans cette dernière.
 - La décision concernant la prime de démolition peut être attaquée selon les voies de droit indiquées dans la décision en matière de construction.
10. Remise du formulaire DC2 et demande de versement de la prime de démolition
 - Une fois le projet de construction achevé (y compris remise en culture telle que prévue dans la décision, le cas échéant), les personnes requérantes remettent le formulaire DC2 par l'intermédiaire d'eBau.
 - Après remise du formulaire DC2, les propriétaires des constructions et installations démolies peuvent déposer la demande de versement de la prime de démolition par l'intermédiaire d'eBau. Il convient de joindre à la demande un justificatif relatif à l'élimination des déchets ainsi qu'une documentation photographique.
 - eBau génère un nouveau numéro de dossier qui sert exclusivement pour le versement de la prime de démolition.
11. Confirmation de l'achèvement des travaux et de l'exécution de la remise en culture, le cas échéant, par l'autorité de police des constructions
 - La commune fait le lien entre le nouveau dossier et le numéro eBau de la demande de permis de construire.
 - L'autorité communale de police des constructions confirme dans eBau l'achèvement des travaux de démolition et l'exécution de la remise en culture, le cas échéant.
 - La commune procède au changement d'autorité directrice dans eBau. L'OACOT est, à compter de ce moment, l'autorité directrice pour le dossier généré auparavant. La commune conserve un droit de lecture.
 - Si l'ampleur de la démolition et la remise en culture, le cas échéant, ne correspondent pas au projet tel qu'il avait été autorisé, l'autorité de police des constructions doit exiger des personnes requérantes, par l'intermédiaire du module de communication d'eBau, qu'elles soumettent une modification de projet. L'OACOT procède à un réexamen de la prime de démolition à la lumière de la modification du projet.



12. Examen de la demande de versement de la prime de démolition par l'OACOT / paiement

- L'OACOT examine la demande de versement de la prime. Le paiement est en règle générale effectué dans les 60 jours suivant la remise de la demande.

En cas de questions relatives à la prime de démolition, veuillez vous adresser à l'inspectrice ou l'inspecteur des constructions de l'OACOT compétent pour votre commune.