



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 13/2017

le 3 mai 2017

Concerne :

Réponse à la motion de M. Etienne Balestra et consorts (PS) « Mesures d'aménagement du territoire et financement des équipements communautaires » et projet de règlement.

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de répondre à la motion de M. Etienne Balestra et consorts (PS) sur les mesures d'aménagement du territoire et financement des équipements communautaires et demandant l'établissement d'un règlement communal à cet effet.

2. Préambule

La densification du territoire prévue dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (PGA) de La Tour-de-Peilz engendre, dans certains secteurs, une optimisation des droits de bâtir ayant pour conséquence une augmentation sensible de la valeur foncière. Pour les propriétaires privés concernés, cela représente une plus-value, tandis que ces développements engendreraient, à travers l'accueil de nouveaux habitants, des dépenses pour la collectivité, si la commune souhaite garantir une bonne qualité de services (construction de nouvelles écoles, crèches, etc.).

Il est donc proposé d'adopter un règlement qui précise le cadre légal permettant à la Ville de demander aux propriétaires bénéficiant de la mesure d'aménagement du territoire de participer aux coûts de l'équipement communautaire et de soulager les finances publiques. Cette taxe n'est cependant pertinente qu'à condition d'être instaurée avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA.

3. Situation

La problématique de la taxe sur les équipements communautaires est réglée par la Loi sur les impôts communaux (LCom), soit :



Art. 4b Taxe pour l'équipement communautaire

¹ Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

² Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50 % des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

³ Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le Département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e, alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

⁴ Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5 % de cette taxe lui sont accordés lors de la perception de celle-ci.

⁵ La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 4c Mesures d'aménagement du territoire

¹ Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

- a. le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

Art. 4d Cercle des assujettis

¹ La taxe est due à la commune par le propriétaire du fond.

² Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la Loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

Art. 4e Notification et perception de la taxe

¹ La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

² Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

³ Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception

4. Historique

Par le passé, la pratique généralement admise consistait en une participation privée à l'équipement communautaire par le biais de conventions entre les propriétaires et la commune, de la même manière que pour l'équipement technique.

Dès le 11 janvier 2011, le Grand Conseil vaudois a adopté une modification de la Loi vaudoise sur les impôts directs (ci-après LI) et de la LCom, à la suite d'une motion déposée par l'avocat et député Jacques Haldy. Les communes ont désormais l'assise juridique pour demander aux propriétaires bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire de participer aux coûts de l'équipement communautaire, pour autant qu'elles se dotent d'un règlement spécifique.



Lors de la séance du Conseil communal du 6 février 2013, M. Etienne Balestra (PS) déposait une motion intitulée « Mesures d'aménagement du territoire et financement des équipements communautaires » qui, en résumé, demandait à la Municipalité d'établir un règlement communal permettant la perception d'une contribution pour couvrir les dépenses supplémentaires d'équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire, conformément aux articles 4b à 4e de la loi sur les impôts communaux (LICOm).

Le Conseil communal a demandé le renvoi de cette motion auprès d'une commission qui a siégé le 2 mai 2013. Après délibération, c'est par 4 oui, 1 non et 1 abstention qu'elle a recommandé de prendre en considération ladite motion et de l'adresser à la Municipalité pour étude et préavis. Dans sa séance du 26 juin 2013, après un long débat, le Conseil communal acceptait les conclusions du rapport de la Commission par 33 voix contre 32 et 4 abstentions.

Du fait que la révision du Plan général d'affectation et de son règlement était alors en cours, il apparaissait plus cohérent à la Municipalité d'attendre la finalisation desdits documents pour pouvoir travailler sur des chiffres plus précis et de surcroît approuvés par les Services cantonaux.

5. Le projet

L'équipement communautaire fait référence à tous les biens utiles dont la collectivité publique doit pouvoir disposer pour l'exécution de ses tâches. Il est à distinguer de l'équipement technique qui concerne les voies d'accès, l'alimentation en eau et en énergie ou l'évacuation des eaux usées.

L'équipement communautaire concerne :

- le patrimoine administratif (écoles, équipements pré- et parascolaires, biens culturels, infrastructures sportives, bâtiments administratifs, locaux techniques des services communaux, locaux des services à la population, abribus, WC publics, abris PC, refuges, locaux de la piscine) ;
- les espaces publics majeurs ;
- les transports publics.

Les communes ne sont pas obligées d'introduire cette taxe.

Application de la taxe

Afin de répondre au principe d'égalité de traitement, l'assujettissement à la taxe ne concerne que l'augmentation des droits à bâtir lors de la mise en zone à bâtir d'un périmètre ou de l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol (IUS). Le Tribunal fédéral mentionne qu'il y a un avantage économique dès que la valeur du bien immobilier augmente de 30 %.

Les communes décident si seule la création de logements est taxée ou si la création d'activités l'est également. Usuellement, tandis que la création de logements implique la réalisation de plusieurs équipements, seul le développement des transports publics concerne la création d'activités, raison pour laquelle la majorité des communes ne taxe que la création de logements. A La Tour-de-Peilz, la taxation du logement seule paraît suffisante, étant donné la nature du développement communal à venir et considérant que les m² d'activités ne participent que modestement au développement des équipements communautaires.

La majorité des communes vaudoises étudiées applique la taxe dès 30 % d'augmentation des droits à bâtir.



Calcul du montant de la taxe

Le montant prélevé ne peut pas être supérieur à 50 % des dépenses pour la construction d'équipements communautaires.

Le calcul de la taxe se base en principe :

- sur la valeur ECA du patrimoine administratif ;
- sur une grille tarifaire relatant les points spécifiques du patrimoine (écoles, unités d'accueil, transports publics, etc.).

La valeur ECA du patrimoine administratif est calculée chaque année par un organisme indépendant pour le compte de la Ville, ce qui permet d'adapter régulièrement et automatiquement le montant de la taxation.

La variante consistant à utiliser des points spécifiques du patrimoine a le désavantage de devoir mettre à jour la grille de calcul (une fois par législature en général), ce qui nécessite une décision politique.

Quelle que soit la variante réglementaire choisie, la valeur totale de l'équipement est divisée par le nombre d'habitants / emplois, puis par la surface nécessaire par habitant / emploi. Ce montant est ensuite divisé par deux, conformément à l'art. 4b, al. 2 de la LICom.

Le taux de la taxe est précisé dans le règlement et se monte à Fr. 150.-- par m² de surface plancher déterminante (SPd) nouvellement légalisée.

Prélèvement de la taxe

La taxe est due par le propriétaire du fonds, dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire. La commune peut cependant différer la perception de la taxe, ce qui est prévu dans le règlement. Les communes de Prilly et Lausanne prévoient, par exemple, le paiement dès l'entrée en force du premier permis de construire sur la parcelle et, au plus tard, 5 ans après l'entrée en vigueur du plan de quartier (PQ). Notons que l'intégralité de la taxe est perçue lors de la première demande de permis de construire, dans le cas où un projet en nécessiterait plusieurs, afin d'éviter toute forme de thésaurisation.

Les propriétaires sont informés de la décision de taxation lors de la mise en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, en l'occurrence le PGA.

Selon le projet de révision de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) soumis au Grand Conseil, la taxe sur les équipements communautaires est déductible de la taxe sur la plus-value, afin d'éviter la double imposition des propriétaires. De plus, la taxe est déductible des impôts directs cantonaux pour le propriétaire du fonds.



Exemption

Les logements d'utilité publique et équipements publics peuvent être exemptés de la taxe. Certaines communes, comme Nyon, par exemple, dispensent, quant à elles, davantage de types d'utilisation de surfaces (logements d'utilité publique, équipements publics, activités d'utilité publique du type fondations, associations non lucratives, écoles, cliniques, fédérations).

Affectation de la taxe

Les communes mettent en place un fonds communal récoltant les montants taxés, lequel servira au financement des équipements communautaires.

Le 5 % du montant de la taxe est restitué à l'Etat afin de compenser ses pertes en matière d'impôts sur les gains immobiliers.

Règlement

La taxe fait l'objet d'un règlement communal. Le Canton fournit un règlement-type à l'usage des communes, lesquelles peuvent s'y référer ou non.

Le règlement peut être appliqué sur tout ou partie des types d'affectation, selon le modèle général ou le modèle par plan.

Le règlement général s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il fixe le taux de la taxe et détermine chaque type de mesure d'aménagement du territoire qui donnera matière à taxation, afin de limiter le flou de l'article 4c de la LCom ("*sensiblement*"). Il précise également le genre d'équipements communautaires que la taxe permet de financer et distingue les cas de légalisation de surfaces destinées à la construction de logements ou d'activités. Il fixe la façon dont le montant est calculé (sur la base de données statistiques, ECA, etc.) et prévoit éventuellement la fixation de seuils, en fonction du nombre de m² de SPd nouvellement légalisés.

Le règlement par plan a l'avantage de tenir compte des équipements particuliers à chaque zone, au fur et à mesure des développements. Il permet davantage de souplesse, mais présente des problèmes de cohérence au fil du temps et d'égalité de traitement.

Selon notre étude de cas, le modèle général est en principe choisi car on constate que ce sont toujours les mêmes équipements communautaires qui sont pris en compte dans les planifications et qu'il n'est pas nécessaire de procéder, pour chaque périmètre spécifique, à des calculs particuliers. Le règlement par plan est donc peu utilisé. La commune de Prilly y avait eu recours, en premier lieu, dès 2013, mais a opté pour un règlement général depuis 2016, pour les raisons susmentionnées.

Dans le cas de La Tour-de-Peilz, sachant que la taxe doit être appliquée avant la mise en vigueur du PGA révisé et afin qu'elle soit pertinente, le choix d'un règlement général est approprié, puisque le PGA concerne l'ensemble du territoire communal. Un règlement par plan aurait été intéressant si le développement de la commune dépendait de nombreux plans d'affectation (PQ, PPA) en cours d'élaboration.



Une grille tarifaire est annexée au règlement. Le montant initial du taux de taxation (en Fr. par m²) est fixé par le règlement, afin qu'il n'en résulte pas un accroissement de plus de 10 % lors de sa mise à jour.

Le territoire communal de La Tour-de-Peilz a été analysé afin d'évaluer les droits à bâtir supplémentaires octroyés dans le cadre de la révision du PGA et d'estimer la recette relative à l'application de la taxe. L'augmentation des droits à bâtir concerne des secteurs dont :

- l'affectation ne change pas, mais l'indice d'utilisation du sol augmente. La zone de faible densité a un indice d'utilisation du sol (IUS) actuel d'environ 0.30, augmenté à 0.4. La zone de moyenne densité passe de 0.45 à 0.6 ;
- l'affectation et l'IUS changent.

Une évaluation globale de la situation de la commune a permis d'estimer sur les secteurs 1 à 14, selon le tableau à la page 7 ci-après, des recettes d'environ 11 millions de francs pour la construction de l'équipement communautaire.

Les résultats de cet exercice doivent néanmoins être nuancés. Ils dépendent, notamment, des réalisations effectives et de leur temporalité.

Situation

Sur l'ensemble du territoire subsiste seulement 32 parcelles exemptes de construction qui se répartissent comme suit :

- 22 parcelles en faible densité (IUS 0.30) et restent en faible densité avec un IUS 0.40
- 4 parcelles en forte densité (IUS 0.80) et qui restent en forte densité avec un IUS de 0.80
- 2 parcelles en zone urbaine et qui restent en zone urbaine avec un IUS de 1.00
- 4 parcelles en faible densité (IUS 0.30) et passent en forte densité avec un IUS de 0.80

Il faut relever que 4 parcelles appartiennent à la Commune et ne seront pas soumises à la taxe.



| SECTEURS | SUPERFICIE (m ²) | ANCIEN PGA | | | | | NOUVEAU PGA | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------------|------|-----------------------|---------------|---------------------------|-----------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| | | AFFECTATION | IUS | SPd (m ²) | 1.3 IUS | 1.3 SPD (m ²) | AFFECTATION | IUS | SPd (m ²) | Δ (m ²) |
| 1a | 1'778 | faible densité | 0.30 | 533 | 0.39 | 693 | moyenne densité | 0.60 | 1'067 | 533 |
| 1b | 3'670 | moyenne densité | 0.45 | - | 0.59 | - | faible densité | 0.40 | - | - |
| 1c | 1'970 | faible densité | 0.30 | 591 | 0.39 | 768 | moyenne densité | 0.60 | 1'182 | 591 |
| 2 | 2'400 | zone de verdure | 0.00 | - | 0.00 | - | plan spécial | 0.20 | - | - |
| 3 | 28'000 | faible densité | 0.30 | 8'400 | 0.39 | 10'920 | forte densité | 0.80 | 22'400 | 14'000 |
| 4 | 17'870 | moyenne densité | 0.45 | 8'042 | 0.59 | 10'454 | forte densité | 0.80 | 14'296 | 6'255 |
| 5 | 2'050 | ZIP | 0.00 | - | 0.00 | - | zone urbaine | 1.00 | - | - |
| 6 | 6'200 | zone de verdure | 0.00 | - | 0.00 | - | ZIP | 0.00 | - | - |
| 7 | 3'800 | zone de verdure | 0.00 | - | 0.00 | - | ZIP | 0.00 | - | - |
| 8 | 4'000 | faible densité | 0.30 | 1'200 | 0.39 | 1'560 | zone urbaine | 1.00 | 4'000 | 2'800 |
| 9 | 21'600 | moyenne densité | 0.45 | 9'720 | 0.59 | 12'636 | forte densité | 0.80 | 17'280 | 7'560 |
| 10 | 116'600 | moyenne densité | 0.45 | 52'470 | 0.59 | 68'211 | forte densité | 0.80 | 93'280 | 40'810 |
| 11 | 9'600 | faible densité | 0.30 | 2'880 | 0.39 | 3'744 | forte densité | 0.80 | 7'680 | 4'800 |
| 12 | 2'500 | zone de verdure | 0.00 | - | 0.00 | - | faible densité | 0.40 | - | - |
| 13 | 9'800 | faible densité | 0.30 | 2'940 | 0.39 | 3'822 | plan spécial | 0.55 | 5'390 | 2'450 |
| 14 | 50'000 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | plan spécial | | - | - |
| sous-total | 281'838 | | | 86'776 | | 112'809 | | | 166'575 | 79'799 |
| 15 | 5'250 | moyenne densité | 0.45 | 2'363 | 0.59 | 3'071 | moyenne densité | 0.60 | 3'150 | 788 |
| 16 | 14'800 | | 0.45 | 6'660 | 0.59 | 8'658 | | 0.60 | 8'880 | 2'220 |
| 17 | 5'700 | | 0.45 | 2'565 | 0.59 | 3'335 | | 0.60 | 3'420 | 855 |
| 18 | 29'300 | | 0.45 | 13'185 | 0.59 | 17'141 | | 0.60 | 17'580 | 4'395 |
| 19 | 8'850 | | 0.45 | 3'983 | 0.59 | 5'177 | | 0.60 | 5'310 | 1'328 |
| 20 | 18'440 | | 0.45 | 8'298 | 0.59 | 10'787 | | 0.60 | 11'064 | 2'766 |
| 21 | 14'450 | | 0.45 | 6'503 | 0.59 | 8'453 | | 0.60 | 8'670 | 2'168 |
| 22 | 3'370 | | 0.45 | 1'517 | 0.59 | 1'971 | | 0.60 | 2'022 | 506 |
| 23 | 30'000 | | 0.45 | 13'500 | 0.59 | 17'550 | | 0.60 | 18'000 | 4'500 |
| sous-total | 130'160 | | | | 58'572 | | | 76'144 | | |
| 24 | 4'525 | faible densité | 0.30 | 1'358 | 0.39 | 1'765 | faible densité | 0.40 | 1'810 | 453 |
| 25 | 27'120 | | 0.30 | 8'136 | 0.39 | 10'577 | | 0.40 | 10'848 | 2'712 |
| 26 | 4'930 | | 0.30 | 1'479 | 0.39 | 1'923 | | 0.40 | 1'972 | 493 |
| 27 | 29'000 | | 0.30 | 8'700 | 0.39 | 11'310 | | 0.40 | 11'600 | 2'900 |
| 28 | 76'000 | | 0.30 | 22'800 | 0.39 | 29'640 | | 0.40 | 30'400 | 7'600 |
| 29 | 116'000 | | 0.30 | 34'800 | 0.39 | 45'240 | | 0.40 | 46'400 | 11'600 |
| 30 | 40'000 | | 0.30 | 12'000 | 0.39 | 15'600 | | 0.40 | 16'000 | 4'000 |
| 31 | 45'610 | | 0.30 | 13'683 | 0.39 | 17'788 | | 0.40 | 18'244 | 4'561 |
| 32 | 153'700 | | 0.30 | 46'110 | 0.39 | 59'943 | | 0.40 | 61'480 | 15'370 |
| sous-total | 496'885 | | | 149'066 | | 193'785 | | | 198'754 | 49'689 |
| TOTAL | | | | 294'413 | | 382'737 | | | 443'425 | 149'011 |

| | |
|--|-------------------|
| SPd supplémentaire octroyées lors de la mise en vigueur du nouveau PGA | 79'799 |
| Arrondi | 80'000 |
| Montant hypothétique de la taxe par m ² de SPd (à déterminer) | 150 |
| SOUS-TOTAL CHF | 12'000'000 |
| Part cantonale (5%) | 600'000 |
| TOTAL CHF | 11'400'000 |

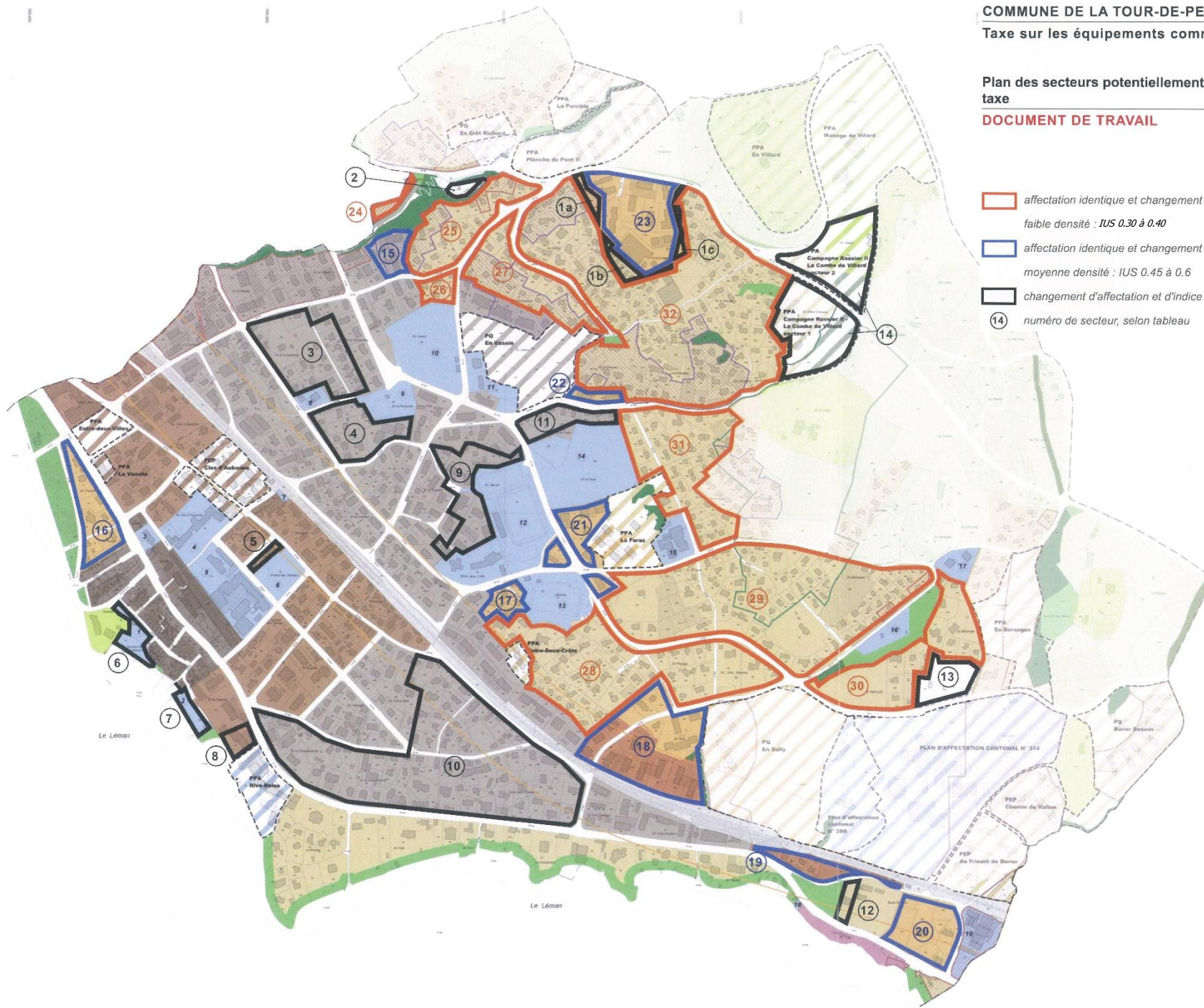
| | | | | | |
|---------|----|---------|--------------|------|-------|
| faible | => | faible | 0.30 x 1.3 = | 0.39 | ~ 0.4 |
| moyenne | => | moyenne | 0.45 x 1.3 = | 0.59 | ~ 0.6 |
| faible | => | moyenne | 0.30 x 1.3 = | 0.39 | < 0.6 |
| moyenne | => | forte | 0.45 x 1.3 = | 0.59 | < 0.8 |



Plan des secteurs potentiellement soumis à la taxe

DOCUMENT DE TRAVAIL

-  affectation identique et changement d'indice
faible densité : IUS 0.30 à 0.40
-  affectation identique et changement d'indice
moyenne densité : IUS 0.45 à 0.6
-  changement d'affectation et d'indice : selon les cas
-  numéro de secteur, selon tableau



6. Les coûts

Il n'y aura pas de coût spécifique dans ce dossier, sa gestion par le Service de l'urbanisme et des travaux publics sera prise en charge dans le budget de fonctionnement.

7. Procédure

Le règlement doit faire l'objet d'un examen préalable auprès du Département des institutions et de la sécurité. Il doit ensuite être adopté par le Conseil communal, puis soumis à l'approbation de la Cheffe du même Département avant son entrée en vigueur.

8. Planning

Le préavis sera déposé lors de la séance du Conseil communal du 3 mai 2017. Ce dernier devrait l'approuver dans séance du 28 juin 2017.

L'approbation du règlement devrait suivre dans les 30 jours par le Département cantonal en charge du dossier.

9. Conséquences financières

L'introduction de la taxe ne générera aucune dépense, par contre, elle produira plus d'une dizaine de millions de francs de recettes sur plusieurs décennies.

10. Personnel communal

Il n'y a aucune incidence sur le personnel communal.

11. Développement durable

a. social

Le règlement contribue à associer les propriétaires privés au financement d'infrastructures et d'équipements socioculturels publics dont ils génèrent le développement, en faveur de l'ensemble des habitants de la Ville.

b. Economique

Le règlement permet de soulager les finances de la Ville tout en favorisant les infrastructures d'équipements et d'accueil propices au développement économique local et régional.

c. Environnement

Il n'y a pas d'incidence directe sur l'environnement.



12. Conclusions

En conclusion, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 13/2017,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte que le présent préavis répond à la motion de M. Etienne Balestra et consorts « Mesures d'aménagement du territoire et financement des équipements communautaires » ;
2. d'approuver le règlement annexé ;
3. de charger la Municipalité et ses services de toutes les suites utiles.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :  Le secrétaire : 

 **Alain Grangier** **Pierre-A. Dupertuis**

Annexes : règlement et son annexe « grille tarifaire »

Délégué municipal : M. Alain Grangier

Adopté par la Municipalité : le 10 avril 2017



COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ

RÈGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds

Art. 1 Objet, champ d'application

¹ L'objet du présent règlement est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom), la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds sis sur le territoire de la Commune de La Tour-de-Peilz.

² Sont réservés les règlements spéciaux que la Commune adopterait, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement d'équipements communautaires communaux ou intercommunaux d'une nature et d'une importance particulières.

Art. 2 Compétence

¹ La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation de la grille tarifaire, conformément à l'article 5.

Art. 3 Cas de taxation, assujettis

¹ Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30 % la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné.

Art. 4 Taux de la taxe - Principes

¹ Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² de SPd nouvellement légalisée pour les surfaces destinées au logement et de manière à permettre la couverture de 50 % des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

² Les frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à l'accroissement des droits à bâtir sont déterminés de façon statistique, en fonction du nombre de nouveaux habitants ou de nouveaux emplois escomptés selon la surface de SPd nouvellement légalisée, du pourcentage de ces nouveaux habitants ou des titulaires de ces nouveaux emplois qui recourent aux équipements communautaires pour la réalisation desquels il est prévu de percevoir la taxe et des coûts par utilisateur que la commune prend à sa charge, en moyenne, lors de la réalisation ou l'acquisition desdits équipements.

Art. 5 - Logement

¹ La taxe perçue par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements communautaires suivants :

- a. équipements scolaires de la scolarité obligatoire ;
- b. équipements d'accueil collectif pré et parascolaire ;
- c. équipements de transports publics.

² Le taux de taxation total de CHF 150.- /m² est déterminé par l'addition des trois taux de contribution suivants :

- a. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal), en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale par élève de la scolarité obligatoire, puis par le coût moyen par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'infrastructures scolaires, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de **CHF 106.- / m²** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 106.- / m² mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

- b. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaires

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal), en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale représenté par les enfants recourant à l'accueil collectif de jour pré ou parascolaire, puis par le coût moyen par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré- et parascolaires, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 24.- / m²** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 24.- / m² mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

c. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal). Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par 15 fois les coûts annuels par habitant supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la moyenne des quinze dernières années.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 20.- / m²** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 20.- / m² mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

Art. 6 Décisions de taxation, montant de la taxe

¹ Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la Municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

² Pour chaque bien-fonds concerné, le montant total de la taxe est déterminé selon la formule suivante :

$$A \times B$$

A = Taux de taxation par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée
B = m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds.

³ Les taux de taxation sont ceux prévus par la version de la grille tarifaire en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

⁴ La décision de taxation est notifiée aux propriétaires de chaque bien-fonds concerné.

Art. 7 Perception de la taxe

¹.La taxe est perçue par la Municipalité à la vente de la parcelle ou à la délivrance de tout permis de construire.

². En cas de vente de la parcelle, la totalité de la taxe est perçue.

³. En cas de délivrance de tout permis de construire, la taxation porte sur les m² SPd nouvellement légalisés au tarif unitaire défini à l'art. 5, al. 2.

Art. 8 Affectation

¹ Le produit de la taxe sera affecté à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels elle a été prélevée.

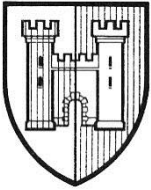
Art. 9 Voies de droit

¹ Les décisions de taxation rendues en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la commission communale de recours instituée conformément à l'article 45 LCom, dans les trente jours à compter de leur notification.

² L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours.

Art. 10 Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.



ANNEXE AU REGLEMENT : GRILLE TARIFAIRE

Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée au logement

1. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire (article 5, alinéa 2, lettre a du Règlement) :

| | |
|----------|---|
| 0.02 | Habitants par m2 de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal, mesure A 11. |
| * | |
| 11 % | Part de la population communale scolarisée dans la scolarité obligatoire. |
| * | |
| 96'500.- | Coût moyen par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire. |
| * | |
| 50 % | Taux de couverture des frais d'équipements communautaires. |
| <hr/> | |
| = 106.- | CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée |

2. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire (article 5, alinéa 2, lettre b du Règlement) :

| | |
|----------|--|
| 0.02 | Habitants par m2 de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal, mesure A 11. |
| * | |
| 4.1 % | Part de la population communale constituée par des enfants recourant à l'accueil collectif pré et parascolaire. |
| * | |
| 60'000.- | Coût moyen par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire. |
| * | |
| 50 % | Taux de couverture des frais d'équipements communautaires. |
| <hr/> | |
| = 24.- | CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée |

3. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics (article 5, alinéa 2, lettre c du Règlement)

| | |
|--------|---|
| 0.02 | Habitants par m2 de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal, mesure A 11. |
| * | |
| 135.- | Coût annuel par habitant supporté par la Commune pour ses investissements en transports publics selon la moyenne des 15 dernières années. |
| * | |
| 15 x | pour tenir compte des frais occasionnés par habitant pour les 15 prochaines années. |
| * | |
| 50 % | Taux de couverture des frais d'équipements communautaires. |
| <hr/> | |
| = 20.- | CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée |

Taux total : CHF 150.-/ m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

Motion Etienne Balestra et consorts

Mesures d'aménagement du territoire et financement des équipements communautaires

Préambule

Un jugement du tribunal arbitral rendu en 2007 fait jurisprudence concernant la perception des taxes dites d'équipement, liées à l'adoption d'un plan d'affectation.

Ce jugement distingue :

- les taxes d'**équipements techniques** qui sont par exemple les voies d'accès, l'alimentation en eau et en énergie ou l'évacuation des eaux usées. Ces taxes découlent du droit administratif et peuvent être fixées sous forme de convention et perçues par le biais d'une charge foncière ou directement sous forme de taxe ou émolument au moment de la mise en service.
- Les contributions aux **équipements communautaires**, soit par exemple les écoles, crèches, locaux administratifs, les places de jeux et de détente, les parcs de quartier, les équipements sportifs, etc., qui sont liés à la surface de plancher supplémentaire octroyée suite à une mesure d'aménagement du territoire.

Le jugement retenait la conformité du procédé concernant les taxes d'équipement techniques qualifiées de causales, mais rejetait l'idée d'un contrat de droit administratif s'agissant de régler les contributions aux équipements communautaires. Ce second volet de la perception constitue un impôt et nécessite une base légale garantissant l'égalité de traitement.

Suite à cette jurisprudence, suivie du dépôt de la motion du député Jacques Haldy, le Grand Conseil adoptait le 11 janvier 2011 des articles complétant la loi sur les impôts communaux (LCom) du 5 décembre 1956, pour permettre aux communes de prélever une taxe pour participer au financement des équipements communautaires.

Bases légales

Art. 4 b Taxe pour l'équipement communautaire

1 Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

2 Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

3 Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

4 Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui est accordé lors de la perception de celle-ci.

5 La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 4 c Mesures d'aménagement du territoire

1 Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

- a. le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

Art. 4 d Cercle des assujettis

1 La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

2 Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

Art. 4 e Notification et perception de la taxe

1 La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

2 Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

3 Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

Cette modification de la législation est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2011.

Un exemple fictif en chiffres

L'expérience montre que les plus-values réalisées par les propriétaires suite à une mesure d'aménagement du territoire sont conséquentes, parfois plus de Fr.500.-/m² de surface brute de plancher (SBP, soit l'addition de tous les m² de planchers d'appartements d'un groupe d'immeubles par exemple). 100 logements de 100m² chacun représentent 10'000m² de surface brute, multipliés par Fr. 500.-, cela représente une plus value de 5 millions de francs (le domaine du Parc dans notre commune prévoit 114 logements).

Une parcelle classée en zone villa avec un COS (coefficient d'occupation du sol, soit rapport entre la surface construite et celle de l'entier de la parcelle) de 0.25 peut, suite à une mesure d'aménagement du territoire destinée à densifier, obtenir un CUS (coefficient d'utilisation du sol, soit le rapport entre les m² de tous les appartements d'un immeuble et la surface de la parcelle) de 1. Soit 1 m² de surface brute de plancher pour 1 m² de terrain. Un terrain en zone villa avec un COS de 0.25, d'une valeur de Fr. 300.-/m² peut parfaitement, après une décision d'aménagement du territoire, voir sa valeur augmenter à plus de Fr 1'000.-/m², soit une augmentation de plus de Fr. 700.- par m². Donc un terrain de 10'000m² qui valait Fr. 3'000'000 en zone villa, peut valoir Fr. 10'000'000.- une fois qu'il est classé en zone de haute densité.

La commune pourrait donc prélever une taxe correspondant à la moitié de la plus-value de Fr. 7'000'000.- donc Fr. 3'500'000.- pour autant que le montant ne dépasse pas la moitié du coût nécessaire à la construction des équipements communautaires nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants de ce quartier de haute densité.

Si l'on considère que 100 logements de 100m² permettent d'accueillir 300 habitants, soit 85 enfants entre 0 et 15 ans, pour accueillir ces enfants, la commune devra construire 2 classes d'école et des structures d'accueil préscolaires et parascolaires, soit un investissement de plus de 4 millions de francs.

Le montant de la taxe ne peut dépasser 50% du coût des équipements communautaires, la commune peut donc, rien que pour les structures scolaires et parascolaires, obtenir un financement de 2 millions de francs en faisant valoir son droit à prélever une taxe sur les équipements communautaires.

100 appartements vendus au prix de 1 million de francs représentent un somme totale de 100 millions de francs. La taxe prélevée (2 millions pour l'ensemble) représente 5% de la valeur de l'ensemble des appartements, soit Fr. 50'000.- par appartement.

A noter encore que le coût de construction admis par m² de surface brute de plancher (SBP) est compris dans une fourchette de Fr. 3'000.- à Fr 6'000.- et que les prix de vente se situent dans notre région souvent à Fr. 10'000.- par m² de SBP.

Le prélèvement de cette taxe ne devrait donc en principe n'avoir qu'une influence négligeable sur le prix des loyers ou des objets à vendre, la marge des propriétaires restant confortable, malgré ce manque à gagner.

Et il paraît normal que les propriétaires restituent une partie de la plus value obtenue par une décision politico-administrative d'aménagement du territoire.

A noter encore que de nombreuses communes du canton ont déjà introduit ou accepté d'introduire les bases réglementaires qui permettent de prélever cette taxe.

Objet de la motion

La présente motion demande donc à la Municipalité d'établir un règlement communal permettant la perception d'une contribution pour couvrir les dépenses supplémentaires d'équipements communautaires liés à des mesures d'aménagement du territoire, conformément aux articles 4b à 4e de la loi sur les impôts communaux (LlCom) du 5 décembre.

Nous demandons le renvoi de cette motion à l'examen d'une commission chargée de préavis sur sa prise en considération et son renvoi à la Municipalité.

La Tour-de-Peilz, le 14 janvier 2013

Etienne Balestra, Soc.



Christian Anglada, Verts

