Conseil communal de la Tour-de-Peilz

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 (LICom) 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 1er 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.-/m^2 de surface brute de plancher (SBP, soit l'addition de tous les m^2 de planchers d'appartements d'un groupe d'immeubles par exemple). 100 logements de 100m^2 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 m^2 de tous les appartements d'un immeuble et la surface de la parcelle) de 1. Soit 1 m^2 de surface brute de plancher pour 1 m^2 de terrain. Un terrain en zone villa avec un COS de 0.25, d'une valeur de Fr. 300.-/m^2 peut parfaitement, après une décision d'aménagement du territoire, voir sa valeur augmenter à plus de Fr 1'000.-/m^2, soit une augmentation de plus de Fr. 700.- par m^2. Donc un terrain de 10'000m^2 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 100m^2 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 m^2 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 m^2 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 (LICom) du 5 décembre.

Nous demandons le renvoi de cette motion à l'examen d'une commission chargée de préaviser 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