



Rapport de la Commission chargée d'étudier la prise en considération de la motion déposée par Monsieur Etienne Balestra et consorts, intitulée « Mesures d'aménagement du territoire et financement des équipements communautaires »

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,
Mesdames, Mesdemoiselles et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée de préavis sur la prise en considération de cette motion et son renvoi à la Municipalité, était composée de:

Mesdame et Messieurs Etienne Balestra, auteur de la motion
 Jacques Devenoge
 Olivier Martin
 Geneviève Pasche
 Jean-Yves Schmidhauser
 Alice Voellmy, excusée
 Alain Grangier, président-rapporteur

La Commission s'est réunie le jeudi 2 mai 2013 à 19h30 en salle 1 de la Maison de Commune, en présence des représentants de la Municipalité, soit de:
Mme Nicole Rimella, Municipale "Urbanisme et Travaux publics"
M. Victor Béguelin, Chef de Service "Urbanisme et Travaux publics"

Rappel

La motion demande 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 1956.

Séance avec les représentants précités de la Municipalité

L'étude du futur PGA (Plan Général d'Affectation) a débuté il y a environ deux olympiades. Sa révision est actuellement terminée et le dossier doit être complété par la carte des dangers pour être ensuite soumis au Département de l'Intérieur, Service du Développement Territorial, pour l'examen préalable.

La base légale concernant les constructions est donc toujours le "Règlement sur le Plan d'extension et la Police des constructions du 5 juillet 1972 avec les modifications approuvées par le Conseil d'Etat, le 17 décembre 1982 et le 30 novembre 1984".

A l'état actuel du futur PGA, celui-ci prévoit notamment:

- ° un règlement basé sur le CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) en lieu et place du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) du présent règlement,
- ° une densification de diverses zones du territoire communal, notamment la zone urbaine du Centre-ville.

Séance des membres de la Commission

La valeur d'un bien immobilier dépend avant tout de trois critères: le lieu, le lieu ... et le lieu.

En plus de ces critères précités, la valeur d'un terrain dépend évidemment du CUS, qui détermine la surface habitable.

Une densification augmente donc cette surface habitable et par conséquent augmente la valeur du terrain. Elle génère ainsi une plus-value pour le propriétaire.

Une augmentation de la surface habitable entraîne souvent une augmentation d'habitants et peut entraîner la construction d'équipements communautaires supplémentaires (écoles, places de jeux, terrains de sport, etc.), donc des dépenses supplémentaires pour la Commune. Ainsi, si une mesure d'aménagement décidée par la collectivité génère une plus-value pour le propriétaire, elle peut générer simultanément des coûts pour la collectivité.

Le cas du plan de quartier de Vassin est emblématique de cette situation.

Pour une majorité de la Commission, il paraît juste qu'une mesure d'aménagement générant pour le propriétaire une plus-value, notamment une augmentation du CUS, entraîne une contribution aux équipements communautaires supplémentaires.

Il est précisé que cette contribution ne serait due par le propriétaire qu'au moment de la réalisation du projet et à la condition que le dit projet utilise l'augmentation du CUS.

Pour percevoir une telle contribution, la Commune doit se doter d'un Règlement communal, qui est le but de la présente motion.

L'entrée en vigueur d'un tel Règlement devrait se faire à la même date que l'entrée en vigueur du PGA.

En résumé, la présente motion demande simplement d'appliquer les articles 4b à 4^e de la Loi sur les impôts communaux (LICom) du 5 décembre 1956.

Conclusions

Après délibération de la Commission, c'est par 4 oui, 1 non et 1 abstention que celle-ci vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames, Mesdemoiselles et Messieurs les Conseillers, de prendre en considération la dite motion et de l'adresser à la Municipalité pour étude et rapport.

La Tour-de-Peilz, le 5 juin 2013.

Le président rapporteur
Alain Grangier

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