

COMMUNE D'ÉCUBLENS/VD

MUNICIPALITÉ



AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 2014/13

**Règlement communal concernant la taxe relative
au financement des équipements communautaires**

Séance de la commission ad hoc, jeudi 6 novembre 2014, à 19 h,
Centre technique communal, salle de conférence

Règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires

AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'adoption du Conseil communal le Règlement concernant la 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.

2. Cadre légal

Lors de l'élaboration de plans de quartiers, les propriétaires sont tenus de contribuer, en application de l'article 50 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), aux frais des équipements techniques, soit les voies d'accès et les conduites (eau, énergie, évacuation). Ces contributions sont généralement prévues par le biais de conventions ou de règlements ad hoc. Cependant, cette seule disposition légale ne permettait pas de régler les questions des coûts induits pour les équipements dits communautaires pour lesquels un prélèvement, selon la jurisprudence, serait du ressort de l'impôt.

Le Grand Conseil adoptait ainsi, le 11 janvier 2011, les articles 4b à 4e de la Loi sur les impôts communaux (LICom) du 5 décembre 1956, suite au dépôt de la motion Haldy au Grand Conseil le 1^{er} avril 2008.

Entrés en vigueur le 1^{er} avril 2011, ces articles autorisent les communes à percevoir une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal liées à des mesures d'aménagement du territoire.

L'équipement communautaire comprend les installations dont la collectivité publique doit pouvoir disposer pour l'exercice de ses tâches générales. Les équipements scolaires, pré et parascolaires et de transports publics sont communément admis. Selon un choix basé sur les investissements communaux prévisibles sur les 15 prochaines années pour répondre aux développements envisagés, il est également prévu de tenir compte des espaces publics (comprenant notamment les places, les parcs, les cheminements, ainsi que tous leurs aménagements), des équipements administratifs, sportifs et de détente (places de jeux notamment).

Cette contribution peut aller jusqu'à 50 % du coût des équipements communautaires.

2.1. Règlement type

Afin d'aider les communes à élaborer leur règlement, le Département de l'intérieur a mis à leur disposition un premier règlement type. Les communes estimant qu'il ne permettait pas, seul, de répondre à leurs multiples attentes, une deuxième variante de règlement type, basé sur les réflexions de la Commune de Crissier, conseillée par Me Haldy, a été transmise aux communes le 4 juin 2013.

Ces deux variantes correspondent respectivement à deux modes d'application du règlement :

- un règlement-cadre, ainsi que des règlements spécifiques à adopter avec chaque plan spécial. Si ce système offre une grande souplesse, il présente les désavantages d'une augmentation du nombre de règlements à élaborer et du risque de procédure d'autant plus grand, de la difficulté à conserver une cohérence entre règlements, d'une coordination délicate entre la validation du règlement et le plan spécial, et d'une incompatibilité avec une révision du plan général d'affectation ;
- un règlement de portée générale. Ce système présente l'avantage d'une plus grande équité entre chaque plan, bien qu'il ne prenne pas en compte les spécificités propres à chaque développement (affectations, situation préexistante, besoins particuliers liés au plan, financements privés, cessions, etc.).

3. Description du règlement

En tenant compte des particularités exposées au chapitre précédent, le règlement de portée générale a été retenu. Des dispositions particulières sont établies afin de pallier aux éventuels inconvénients. Elles sont décrites ci-dessous et permettent d'appréhender les contours du règlement.

3.1. Terrains assujettis (article 3)

La taxe est due lors de l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation permettant d'augmenter sensiblement la valeur de biens-fonds. Les charges générales induites par ces développements, notamment la réalisation de nouvelles infrastructures, sont alors souvent difficiles à absorber à court terme par les collectivités. Il s'agit des planifications prévoyant une nouvelle affectation de zone à bâtir, une modification d'affectation de zone ou simplement une augmentation des droits d'une zone existante. Pour ce dernier cas, la jurisprudence admet qu'une augmentation « sensible » de la valeur représente au moins 30 % de la surface de plancher déterminante (SPd) d'une parcelle par rapport au potentiel existant.

Contrairement au règlement type qui prévoit la taxation des surfaces d'activités, seules les surfaces d'habitations sont prises en compte, notamment pour les raisons suivantes :

- les surfaces d'activités ne sont pas génératrices des mêmes besoins en équipements communautaires que les surfaces de logements ;
- les cas présentant une augmentation de plus de 30 % de surfaces d'activités sur le territoire communal sont rares, voire inexistantes, car les potentiels de développement sont surtout situés sur des terrains industriels déjà affectés ;
- les surfaces d'activités sont soumises à des rendements moins importants que les surfaces de logements ;

- pour les terrains non affectés aux activités, cette exemption incite la valorisation des surfaces d'activités souvent négligée par les promoteurs dans les projets de développement.

3.2. Entités exonérées (article 3)

Selon l'article 90 de la Loi sur les impôts directs cantonaux, auquel renvoie l'article 4d LICom, les entités suivantes sont exonérées de la taxe :

- la Confédération et ses établissements ;
- l'Etat de Vaud ;
- les communes, les associations de communes, les fédérations de communes et les agglomérations vaudoises ;
- les Eglises officielles et leurs paroisses ;
- les Etats étrangers, sur leurs immeubles suisses affectés exclusivement à l'usage direct de leurs représentations diplomatique et consulaire, sous réserve de réciprocité.

De plus, lorsqu'un propriétaire privé réalise des logements d'utilité publique (logements subventionnés, modérés, protégés, ainsi que les logements abordables selon une révision envisagée de la définition), il est exonéré de la taxe (article 4, alinéa 3).

3.3. Montant de la taxe (articles 4 et 5)

Le montant de la taxe a été calculé en fonction des besoins découlant de l'augmentation de la population. Sur la base de statistiques communales et de coûts d'investissement, une grille tarifaire, annexée au règlement, permet aux propriétaires de calculer eux-mêmes leur contribution et de déterminer ainsi la rentabilité de l'opération qu'ils envisagent.

Ce système permet également à la Municipalité d'actualiser régulièrement et simplement les chiffres retenus pour déterminer le taux de la taxe, sans devoir réviser systématiquement le règlement général. Les calculs retenus dans la grille tarifaire peuvent être adaptés une fois par an pour autant que ceux-ci ne varient pas de plus ou moins 10 % des taux adoptés.

Le montant de la taxe a été établi selon les taux de contribution édictés à l'article 5, alinéa 2. Ces derniers sont définis en francs par mètre carré de SPd destinée au logement nouvellement légalisée. Ils se montent au maximum à 50 % des dépenses d'équipements communautaires prises en considération.

Contribution aux équipements scolaires de la scolarité obligatoire	Fr.	69.40 / m ²
Contribution aux équipements d'accueil collectif pré et parascolaire	Fr.	14.30 / m ²
Contribution aux équipements de transports publics	Fr.	2.60 / m ²
Contribution aux équipements d'espaces publics majeurs	Fr.	10.40 / m ²
Contribution aux équipements administratifs, sportifs et de détente	Fr.	<u>23.00 / m²</u>
Taux de taxation total	Fr.	<u>119.70 / m²</u>

3.4. Modalités de taxation (articles 6, 7 et 9)

La décision de taxation est notifiée par la Municipalité en principe lors de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire communal, c'est-à-dire lors de

l'adoption d'un plan spécial ou d'une modification des affectations ou des coefficients du plan général d'affectation.

La perception peut néanmoins être différée lorsque, par exemple, le propriétaire n'a pas l'intention de faire valoir consécutivement ces nouveaux droits. Une convention entre la commune et le propriétaire peut dans ce cas s'avérer nécessaire. Elle permet également de régler tous les autres cas non prévus par le règlement comme par exemple une contrepartie à la cession d'un terrain ou d'un équipement public ou les conditions d'une servitude.

Afin de garantir le paiement de la taxe et son indexation aux coûts de la construction, une charge foncière sous la forme d'une hypothèque légale privilégiée est inscrite au Registre foncier.

3.5. Affectation de la taxe (article 8)

Cette taxe est en fait un impôt d'affectation. Il n'y a en effet pas de rapport entre le paiement et l'avantage. Le contribuable ne peut donc pas exiger que les investissements communautaires soient réalisés dans un certain délai.

Néanmoins, un fonds sera créé pour enregistrer le produit de la taxe communautaire et les nouvelles dépenses d'investissement pourront être financées par le biais d'un prélèvement de maximum 50 % sur ce fonds de réserve.

4. Effets fiscaux et fonciers

La taxe sur l'équipement communautaire introduit un effet fiscal sur l'impôt sur les gains immobiliers en cas d'aliénation d'un immeuble. Le vendeur paie entre 7 et 30 % d'impôt sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat qu'il avait payé (art. 66 Loi sur les impôts directs cantonaux). Cependant, il peut ajouter au prix d'achat, les impenses, soit en particulier les investissements à plus-value effectués sur l'immeuble. En vertu de la loi adoptée au sujet de la taxe relative aux équipements communautaires, on peut ajouter à titre d'impenses la taxe sur les équipements communautaires.

Cette taxe fait par conséquent perdre à l'Etat une part de l'impôt sur les gains immobiliers (l'Etat prélève 7/12^{ème} de l'impôt sur les gains immobiliers, 5/12^{ème} revenant à la commune).

C'est la raison pour laquelle l'article 4b alinéa 4 LICom a été introduit afin que la commune, au moment de la perception de la taxe d'équipements communautaires, verse à l'Etat 5 % de celle-ci.

Un autre effet sur les différentes contributions de plus-value des propriétaires pourrait intervenir suite à la mise en vigueur de la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), au 1^{er} mai 2014. Une analyse du Canton de Vaud sur la cohérence de l'ensemble des charges incombant aux propriétaires fonciers est en cours et permettra de définir ensuite si la taxe sur les équipements communautaires en est affectée.

A noter également que le Canton de Vaud envisage, dans le cadre d'une prochaine révision de la LATC, la possibilité d'attribuer un bonus de droit à bâtir en cas de réalisation d'un équipement d'utilité publique. Ce bonus aurait l'avantage de compenser fiscalement l'exemption des logements d'utilité publique décrite au point 3.2, en donnant l'occasion de taxer les surfaces faisant l'objet du bonus.

5. Procédure

Le règlement, tel que proposé, a été validé par la Municipalité en date du 14 juillet 2014. Il a ensuite été soumis pour examen préalable auprès du Département des institutions et de la sécurité, Service des communes et du logement, pour examen préalable. Sans remarque de leur part, le document est soumis pour adoption au Conseil communal, avant d'être approuvé définitivement par le Canton.

* * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

- vu le préavis municipal n° 2014/13,
- oui le rapport des commissions chargées de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

D'adopter le 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.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 octobre 2014.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin P. Besson

Annexes : - Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption des mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds
- Grille tarifaire (éditée par la Municipalité)

Délégués municipaux à convoquer :

Commission ad hoc : - M. Didier Lannaz, section de l'urbanisme

Commission des finances : - M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances

Ecublens/VD, le 27 octobre 2014
DL/CB/cm