

---

## **Rapport de la commission technique chargée d'examiner le préavis municipal n°65 relatif au règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire.**

---

La commission spéciale composée de :

Gilles DAVOINE	1 <sup>er</sup> membre et rapporteur
Anna BEUTLER	
Pascal REGAZZONI	
Martial COSANDIER	excusé
Charanjit DHANJAL	absent

s'est réunie le mercredi 2 juillet 2014 au bâtiment de Montoly, salle Mont-Blanc, à Gland.

### Remerciements

La commission remercie vivement Messieurs Thierry GENOUD et Daniel COLLAUD, municipaux, de même que Madame Christelle HALDIMANN, du service de l'urbanisme, et Monsieur Virgile ANDRÉ, boursier communal, pour leur présence, leur grande disponibilité, ainsi que pour la précision et la qualité des informations fournies lors de la séance susmentionnée.

### PRÉAMBULE

Une commission spéciale a déjà traité le même sujet lorsqu'il faisait l'objet du préavis n°48, qui a été rejeté par le Conseil communal en octobre 2013.

La commission spéciale est d'avis que la taxe proposée est intéressante dans la mesure où elle ne concerne que des personnes physiques ou morales qui bénéficient d'un gain lié à une mesure d'aménagement du territoire sur laquelle ils n'ont aucun pouvoir de décision et que cette taxe permet de financer l'équipement communautaire qui augmente notamment en fonction des dites mesures d'aménagement du territoire (par exemple, augmentation des droits à bâtir).

Le principe de cette taxe, qui veut donc que l'on ne la paie que si l'on s'est vu être enrichi en parallèle, semble parfaitement acceptable. C'est un peu comme l'impôt sur la fortune lorsqu'on gagne à la loterie.

Partant, le refus du préavis n°48 par le Conseil communal ne devait pas être compris comme un rejet de la taxe sur son principe, mais bien sur ses conditions d'application qui étaient très peu compréhensibles au vu du règlement proposé.

Il s'agit désormais en particulier de s'assurer que cette taxe ne sera payée que lorsque son débiteur a bien utilisé les mesures d'aménagement du territoire dont il bénéficie, non qu'il doive s'appauvrir alors qu'il n'avait rien demandé et ne souhaite ou ne peut, financièrement par exemple, rien construire de plus sur son terrain.

Le présent rapport ne va donc pas revenir sur les éléments déjà longuement développés par la Municipalité dans le cadre des préavis n°48 et 65, de même que dans le rapport de la commission technique sur le préavis n°48. Il renvoie par conséquent, en tant que de besoin, aux documents en question, ainsi qu'au procès-verbal de la séance du Conseil communal sur le préavis n°48.

La commission technique a repris avec les Municipaux en charge de ce dossier et leurs collaborateurs, article par article, le règlement proposé. Elle a déjà, lors de la séance, suggéré plusieurs amendements au règlement dans le but de le rendre plus juste, plus compréhensible et plus précis.

C'est ainsi ce que ce que vous trouverez ci-dessous dans ce rapport.

#### **DISCUSSION ARTICLE PAR ARTICLE ET PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS**

##### **Articles 1 et 2**

Ces articles n'ont pas été modifiés suite au rejet du préavis n°48 et n'avaient pas à l'être : il s'agit en effet de l'objet du règlement, de son champ d'application et de la compétence pour son exécution. Ils ne posent aucun problème.

C'est toutefois le lieu de signaler que, s'agissant de la taxe elle-même, la Municipalité estime qu'elle ne sera en aucun cas un frein à la construction dès lors qu'elle ne s'applique qu'à une plus-value, si bien que le propriétaire reste gagnant de toute manière, suivant le principe qu'il est toujours plus favorable de payer une taxe sur un gain que de n'avoir aucun gain.

Il reste qu'on peut alors penser que dite taxe sera répercutée sur le coût de l'immobilier et que l'acquisition d'un logement, déjà très onéreuse et donc compliquée à Gland, deviendra encore plus difficile.

C'est oublier que le règlement soumis à votation représente uniquement une base légale devenue nécessaire à la suite d'une jurisprudence donnant raison à un propriétaire qui estimait contraire au

droit l'application d'une convention le contraignant à s'acquitter d'une taxe similaire, au vu de l'absence de toute base légale (cf. également le préambule du préavis n°65).

C'est dire que le principe d'une taxe, équivalente, existe depuis fort longtemps lors de mesures d'aménagement du territoire bénéficiant à un propriétaire foncier. Elle se négociait, avant que les mesures d'aménagement du territoire ne soient décidées, avec le(s) propriétaire(s), par le biais de conventions. Le règlement proposé ne fait qu'assurer le paiement de la taxe en constituant la base légale obligatoire pour ce faire. Il n'y aura en outre plus besoin de négocier une convention différente dans chaque cas, ce qui assure l'égalité de traitement.

Ainsi, ce n'est pas la situation économique des propriétaires immobiliers que le règlement veut modifier, mais bien uniquement la situation légale.

Il n'y a donc aucun motif qu'une taxe déjà appliquée par le passé puisse avoir une quelconque influence sur le coût de l'immobilier simplement au motif qu'elle est validée par un règlement.

Enfin, les autres communes se dotent de plus en plus de règlements similaires et, lorsque ce n'est pas encore le cas, continuent généralement, à leurs risques et périls, de prélever une telle taxe par le voie conventionnelle. Il n'y a donc pas de « concurrence » entre les communes aux alentours.

Ce sont toutefois des éléments que la Municipalité aurait dû, d'emblée, largement mieux expliquer au Conseil communal et à la commission technique dans le cadre du préavis n°48...

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que la vente immobilière, désormais beaucoup plus tendue que ces dernières années, s'autorégule par le biais du marché et des banques. Un promoteur qui propose des prix trop élevés se voit simplement refuser soit son financement, soit le financement d'éventuels acquéreurs par les banques, voire ne trouve tout bonnement plus d'acheteurs.

### Article 3

Cet article a été modifié. Ce n'est toutefois pas le point c, en rouge, qui a été ajouté car celui-ci existait déjà au point b du premier projet de règlement. C'est le point b du nouveau règlement qui a été ajouté.

Il paraît censé d'avoir précisé que le passage d'une zone d'activité en une autre zone permettant des prix de vente au mètre carré plus importants devait aussi être concerné par la taxe.

Il était pour le surplus nécessaire de définir clairement à partir de quel pourcentage d'augmentation de la Surface de Plancher déterminante (SPd) une taxe pouvait être prélevée. La Municipalité part de l'approche selon laquelle en dessous de 20%, il n'existe pas d'intérêt à modifier un règlement. Il faut souligner que le Tribunal fédéral a retenu un pourcentage de 30% mais par rapport à une

augmentation de valeur. Le pourcentage de 20% retenu *in casu* ne s'applique pas à la valeur mais à l'augmentation de la SPd.

Cependant, il ne doit pas s'agir d'une « *considération* » de la Municipalité, qui pourrait évoluer au fil des années, mais bien d'un principe clair. Cela concerne en outre uniquement la SPd de même affectation et il faut le préciser (par exemple augmentation de des droits à bâtir pour le logement, mais pas si on passe d'une surface de bureaux à une surface d'habitation).

Le passage d'une zone à une autre est quant à lui traité par l'article 5 al. 6.

Par conséquent, la Commission technique propose l'amendement suivant à l'article 3, alinéa 2 :

« Une augmentation de 20% de la SPd *de même affectation* représente une augmentation sensible *au sens du présent règlement*. »

#### **Article 4**

Cet article a été modifié.

En particulier, le taux de la taxe pour la SPd dédiée aux activités est passé de 25% à 10%.

L'explication tient au fait que la Municipalité souhaite favoriser la venue d'entreprises à Gland et, par voie de conséquence, la construction de bureaux.

De plus, beaucoup moins d'infrastructures sont nécessaires pour des bureaux que pour de l'habitat.

La Municipalité a donc estimé qu'il était important d'avoir une grande différence entre habitations et activités à cet égard.

Le fait qu'une grille de calcul soit jointe au règlement rend les choses plus claires et permet au propriétaire foncier d'anticiper plus aisément les calculs qui seront faits.

#### **Article 5**

Cet article a été modifié.

Il y a d'abord de petites corrections de plume à effectuer.

Par ailleurs, l'alinéa 5 évoque « *l'article 4, alinéa a* » alors qu'il fallait écrire « *l'article 4, alinéa 1, lettre a* ». Idem plus loin où il faut lire « *article 4, alinéa 1, lettre b* » au lieu de « *article 4, alinéa b* ».

La Commission technique propose ainsi d'amender, comme suggéré ci-dessus, l'article 5 al. 5.

Le nouvel alinéa 6 de l'article 5 définit le calcul de la taxe lorsqu'on passe d'une zone à une autre. On peut se demander si cet alinéa 6 ne devrait pas en réalité représenter la lettre c de l'article 4 alinéa 1.

L'amendement suggéré est ainsi le suivant :

Suppression de l'article 5 alinéa 6.

Ajout à l'article 4 alinéa 1, la lettre c. suivante :

*« c. 35% de la taxe (soit la différence entre le pourcentage de la taxe dévolue aux logements et celle dédiée aux activités) pour les SPd nouvellement légalisées engendrant une augmentation des possibilités de bâtir des logements lors du passage d'une zone d'activités en zone mixte, d'habitation ou spéciale. »*

#### **Article 6**

Article qui n'a pas été modifié et ne pose pas de problème.

#### **Article 7**

Article modifié (al. 2 et 3).

La décision fixant la taxe doit, de par la loi (loi sur les impôts communaux (LICOM)), avoir lieu dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. Ainsi, il paraît normal que la taxe soit exigible au moment de la décision.

En revanche, c'est sa perception qui doit être aménagée de manière à ce qu'il soit certain que personne ne doive payer la taxe avant d'avoir bénéficié, effectivement et en pratique, de ladite mesure d'aménagement du territoire.

En premier lieu, il apparaît ainsi à la Commission technique qu'il n'existe aucune raison de prélever des intérêts moratoires, qui plus est au taux légal – devenu un excellent placement – de 5%. En effet, celui qui décide ou n'a d'autre choix que de retarder une construction rendue possible par une augmentation de ses droits à bâtir ne doit pas se retrouver à payer des intérêts importants pour ce motif. Par ailleurs, cela ne représente pas une somme prêtée par la commune, qui n'a donc aucun besoin de prélever des intérêts.

En deuxième lieu, la notion de perception intervenant « *au plus tard* » à la remise du permis de construire doit être éliminée car elle laisserait formellement la possibilité à la Municipalité de prélever cette taxe n'importe quand avant la remise de l'autorisation de construire.

En troisième lieu, ce n'est pas à la remise du permis de construire mais lors soit de la vente de l'immeuble (avec la plus-value liée à la mesure d'aménagement du territoire), soit de l'ouverture du chantier suite à la remise du permis de construire (car la délivrance du permis ne garantit pas encore son utilisation) que l'encaissement de la taxe doit avoir lieu.

La Commission spéciale propose ainsi d'amender l'alinéa 2 de la manière suivante :

*« La perception de la taxe interviendra à l'ouverture du chantier faisant suite à la remise d'un permis de construire délivré après la mesure d'aménagement du territoire donnant lieu à la taxe, ou, en cas de vente, au moment du transfert de propriété du bien immobilier au Registre foncier. »*

Il reste à couvrir le cas du propriétaire qui déciderait de ne rien faire avant que la taxe ne soit prescrite, sans pour autant pénaliser le propriétaire qui ne souhaite tout simplement jamais rien faire sur sa parcelle.

La Commission technique propose ainsi l'amendement suivant (article 7 alinéa 3, repoussant l'alinéa 3 à l'alinéa 4) :

*« La perception de la taxe interviendra dans tous les cas six mois avant que la taxe ne soit prescrite, sauf si le débiteur de la taxe accepte de signer une renonciation inconditionnelle à invoquer la prescription de cette taxe. En cas de renonciation à la prescription, l'alinéa 2 du présent article s'applique (perception lors de l'ouverture du chantier ou de la vente). »*

### **Article 8**

Pas de modification et aucun problème.

### **Article 9**

Cet article est nouveau et paraît aussi utile que cohérent.

### **Articles 10 et 11**

Ces articles n'ont pas été modifiés.

On peut juste se demander si la notion de « *bordereau* » de l'art. 10 al. 1 est judicieuse et s'il ne vaudrait pas mieux parler simplement de « décision ».

#### CONCLUSIONS

La commission est unanimement convaincue que la taxe proposée se justifie dès lors qu'elle n'est perçue que si le propriétaire foncier bénéficie de droits à bâtir supplémentaires ET les utilise effectivement.

Les corrections apportées par la Municipalité par rapport au préavis n°48 allaient notamment dans ce sens. Elles ont également permis de clarifier quelque peu un règlement pas forcément aisé à comprendre de prime abord.

Les amendements proposés, dont la plupart si ce n'est tous semblaient, à la fin de la séance de commission avec deux Municipaux, convenir à la Municipalité, sont absolument nécessaires, de l'avis de la Commission technique, pour clarifier encore un peu plus ce règlement et, surtout, s'assurer que personne n'aura à payer cette taxe sans bénéficier également en contrepartie, concrètement, de mesures d'aménagement du territoire augmentant ses droits à bâtir.

En conséquence et au vu de ce qui précède, la commission vous recommande, à l'unanimité, de décider, une fois ce règlement amendé selon les propositions ci-dessus :

- D'ADOPTER le règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire.

Pour la commission spéciale :

Gilles DAVOINE  
1<sup>ER</sup> membre et rapporteur

Martial COSANDIER

Anna BEUTLER

Charanjit DHANJAL

Pascal REGAZZONI

Gland, le 28 août 2014

