Commission technique chargée d'examiner le

Préavis municipal n° 48

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

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission technique composée de :

Conseillères / Conseillers	18 septembre 2013	30 septembre 2013
CharanjitDhanjal, 1er membre	Présent	Présent
Anna Beutler	Présente	Présente
CyrilGallay, rapporteur	Présent	Présent
Célia Maeder	Excusée	Excusée
Pascal Regazzoni	Présent	Présent

S'est réunie une première fois le mardi 18 septembre à 20h00, à la buvette de Montoly. La Municipalité était représentée par M. Daniel Collaud (M. Thierry Genoud excusé), accompagné par deux représentants de l'administration : Mme ChristelleHaldimann du service de l'urbanisme et M.Virgile André boursier communal. Nous les remercions pour leur présence, les informations données lors de notre commission et les réponses apportées à nos questions.

M. Daniel Collaud commence par expliquer la raison pour laquelle il serait souhaitable que ce règlement soit introduit. Se référant au cas du bourg de Coppet, il explique que les arrangements trouvés jusqu'à aujourd'hui au travers de conventions deviennent de plus en plus difficiles à appliquer sans bases légales claires.

Suite à cette séance, des questions ont été adressées par courriel à M. Daniel Collaud.

La commission s'est réunie une deuxième fois le lundi 30 septembre à 20h00 chez M. Cyril Gallay, afin de statuer et délibérer sur les conclusions du rapport.

Les questions suivantes ont été abordées :

Questions et réponses

Question:

- *Que se passerait-il dans le cas de dézonage « vers le bas » zone village en zone artisanale par exemple ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Aucune rétrocession de taxe n'est prévue, le règlement proposé prévoit uniquement une taxe dans le cas où les droits à bâtir seraient augmentés de 30% ou plus.*

Question :

- *Dans quel cas cette taxe serait-elle perçue ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Cette taxe serait perçue uniquement dans le cas où les droits à bâtir augmenteraient de 30%. Au dessous, aucune taxe ne serait perçue selon le règlement proposé.*

Question :

- *Ne pensez-vous pas que cette taxe risque d'être un frein à la densification du centre ville ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Non pas du tout. En effet, une villa qui serait actuellement en zone village pourrait être rasée et un immeuble pourrait être construit à la place dans les limites du règlement actuel sans être soumis à la taxe. Car la zone village permet déjà la construction d'immeubles à étages. Dans ce cas précis, aucun droit à bâtir supplémentaire ne devrait être octroyé, cette nouvelle construction ne serait donc pas soumise à la taxe.*

Question :

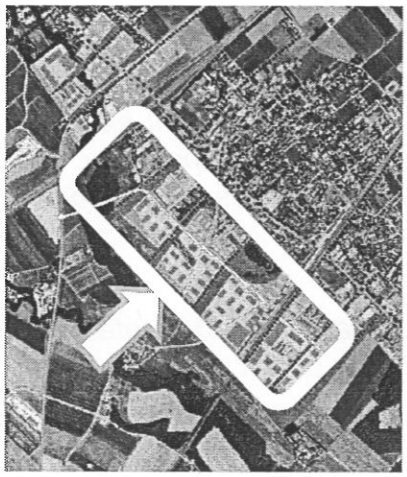
- *A quel moment la taxe sera perçue ?*

Réponse de la Municipalité.

- *La taxe sera perçue uniquement au moment de la réalisation des droits à batir.*

Question :

- *Est-ce que le site 1c est concerné par cette taxe ?*



Réponse de la Municipalité :

- *Oui. En cas de dézonage, cette zone serait concernée. Ce qui est déjà zoné ne serait pas touché par la taxe.*

Question :

- *Est-ce que ce nouveau règlement cumulé aux objectifs de la LAT ne serait pas contre-productif compte tenu du fait que la LAT tend à favoriser la densification alors que ce règlement viendrait la taxer ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Non, en aucun cas.*

Question :

- *Est-ce que dans le cas où l'on augmente les droits, le prix du terrain monterait automatiquement ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Oui, certainement.*

Question :

- *Actuellement, le système de convention permet d'imposer le financement d'infrastructures routières. Est-ce que la taxe proposée ne serait pas contre-productive puisqu'elle n'autorise pas le financement d'infrastructures routières et que l'usage du montant perçu reste limité ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Non, car malgré l'affectation du fond et ses restrictions, l'argent serait de toute façon utilisé lors de rénovations d'infrastructures communautaires par exemple.*

Question :

- *Que se passerait-il si ce préavis venait à être refusé par le Conseil Communal ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Si le Conseil Communal refusait ce préavis, il s'agirait de pertes de revenu pour la commune, car il ne serait plus possible de financer des projets d'infrastructures communautaires avec des conventions.*

Question :

- *Comment est-ce que le pourcentage de 45% a été défini par la Municipalité ? Pourquoi pas 10, 15, 20, 25, 35 ou 50% ?*

Réponse de la Municipalité :

- *La Municipalité n'a pas voulu prendre directement le pourcentage maximum afin de conserver encore une petite marge de progression si nécessaire. Commencer avec 20% serait trop bas par rapport aux investissements à venir.*

Question :

- *Quelles sont les projets concernés à ce jour ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Cela ne changera rien pour tout ce qui pourrait se construire aujourd'hui, le projet de la Combaz serait le premier projet concerné.*

Question :

- *Est-ce que cette taxe ne se répercutera pas sur le prix de vente ou location ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Non, la plus-value compensera la taxe.*

Question :

- *Quelles communes environnantes se sont déjà dotées d'un tel règlement ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Nyon, Prangins, Rolle, Etagnière, Bussigny, Penthalaz, Cossonnay, Orbe, etc...*

Question :

- *Pourquoi choisir cette taxe pour créer de nouvelles entrées au lieu d'augmenter l'impôt foncier qui est, quant à lui, moins contraignant en termes d'utilisation puisque le montant collecté n'est pas affecté ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Le but est de taxer les nouveaux projets bénéficiant d'une plus-value artificielle.*
- *Augmenter l'impôt foncier équivaudrait à taxer tous les propriétaires de la commune.*

Question :

- *Est-ce que ce règlement n'arrive pas un peu tard ? Notamment après le projet d'Eikenøtt?*

Réponse de la Municipalité :

- *Non, car ce qui a été obtenu via les différentes conventions a été plus avantageux que ce que nous aurions obtenu avec l'application du règlement proposé.*

Question :

- *Peut-on amender certains articles ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Oui, dans la mesure où il s'agit d'un règlement communal.*

Question :

- *Pourrions-nous imaginer exempter de taxe un propriétaire qui utiliserait son droit à bâtir pour lui ou sa famille.*

Réponse de la Municipalité :

- *Non, car cela serait trop difficile à contrôler.*

Question :

- *Le règlement est-il déjà pré-validé par le canton ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Oui.*

Question :

- *Qui devra s'acquitter de la taxe dans le cas où un propriétaire ayant eu des droits à bâtir supplémentaires sur sa parcelle venait à la vendre ? Le propriétaire ou l'acquéreur ?*

Réponse de la Municipalité :

- *Dès le dézonage, une charge foncière sera inscrite sur la parcelle. L'acquéreur de la parcelle devra s'acquitter de la taxe après avoir «réalisé » (Construit).*

Question :

- *A la page 3 du préavis, alinéa 3, il est fait mention d'une part de 5% de la taxe à déduire pour le canton.*
- *Est-ce que ces 5% viennent en déduction des 25% / 45% perçus laissant ainsi 20% / 40% à la commune ou est ce qu'ils s'ajoutent au 25% / 45% pour finalement représenter une taxe de 30% / 50% pour le propriétaire ?*

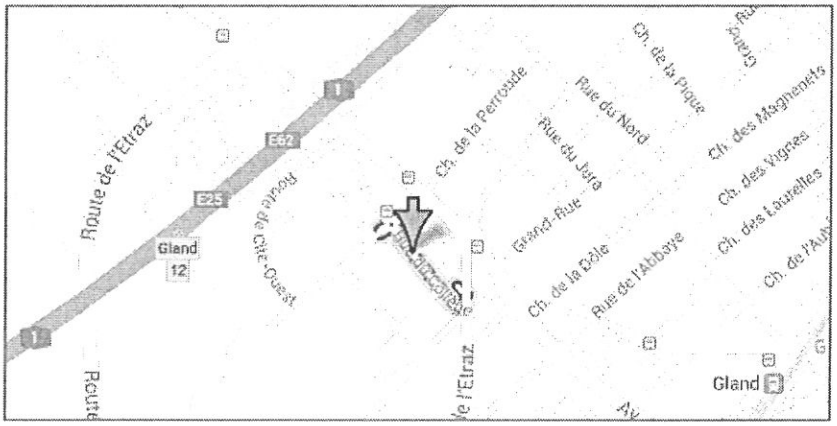
Réponse de la Municipalité :

➢ *La taxe perçue au propriétaire réalisant ses droits à bâtir se partagera comme suit :*

	Logements	Activités
Commune	*40%*	*20%*
Canton	*5%*	*5%*
Total	***45%***	***25%***

Question :

- *La loi semble autoriser d'inscrire des infrastructures de transport dans la liste des équipements communautaires. Dans l'annexe 4 du préavis, sous la rubrique "objet", il est mentionné quelques infrastructures de transports publiques à savoir un abri bus situé à la rue du Collège.*
- *Pourquoi uniquement cet abri vélo et bus et pas des autres ?*



Réponse de la Municipalité :

➢ *Cet abri fait partie des infrastructures scolaires.*

Question :

- *La commune peut-elle ajouter à sa guise des équipements à la liste des équipements communautaires ?*
- *Pourrions-nous ajouter à cette liste les routes sans les services "eau-gaz-électricité" qui sont, quant à eux, financés via les taxes de raccordement ?*

Réponse de la Municipalité :

➢ *Non, la liste des infrastructures est limitée.*

Analyses et réflexions de la commission technique :

- L'augmentation de la population dans notre commune nécessite la construction d'infrastructures communautaires. Il apparaît évident que des propriétaires de terrain qui on eu « de la chance » d'avoir leur terre au bon endroit et on bénéficié de dézonage « vers le haut », participent aux frais générés par la venue de nouveaux habitants venant s'établir sur les dit terrains.
- S'il est vrai que ce règlement vient poser une base légale sur le moyen de collecter de l'argent pour financer des infrastructures communautaires, **la commission émet des craintes qu'une fois le règlement en vigueur, il ne sera plus possible de négocier des aménagements d'infrastructures routières avec des propriétaires via des conventions.**
- L'absence de distinction de type propriétaire privé/professionnel au niveau de l'assujettissement de la taxe est regrettable car cette distinction se fait déjà au niveau de la taxation de l'impôt sur les gains immobiliers lors de la revente d'un bien. Un tel principe de différenciation privé/professionnel devrait pouvoir s'appliquer dans le cadre de ce règlement.
- Les membres de la commission ne sont pas convaincus que le coût de la taxe ne viendra pas se répercuter sur les prix de vente ou de location.
  Si nous prenons l'exemple d'un cas de figure, extrême mais réaliste, d'un terrain qui passerait de zone agricole à zone constructible, selon la tabelle de l'annexe 2 du préavis cité en titre, la taxe se monterait à environ 20'000.- CHF pour des appartements de 120 m2. Il est peu vraisemblable que ce montant ne soit pas répercuté sur le prix final de vente ou de location. **Cette taxe viendrait encore alourdir le coût de l'immobilier, rendant l'acquisition encore plus difficile.**
- Il ne faut pas s'attendre à des rentrées importantes dans un avenir proche. Cependant, ce règlement aura l'avantage de donner un cadre claire réglant de manière transparente la contribution des propriétaires au financement des infrastructures communautaires.
- Les membres de la commission regrettent que la liste des infrastructures communautaire concernées soit si restrictive et non communiquée de manière claire. Pour exemple le canton autorise dans son règlement de base, la prise en compte des équipements de transports publics. .
- N'ayant pas de réelle urgence, Il serait intéressant d'attendre les effets d'un tel règlement dans d'autres communes afin de bénéficier de leur expérience.
- Le cas des conventions du bourg de Coppet visant à financer les infrastructures communautaires, a impliqué la création de ce règlement. La commission se demande quand un cas similaire visant les conventions réglant la participation des propriétaires pour le financement des infrastructures routière nécessitera un autre règlement spécifique…

Conclusion :

Au vu de ce qui précède et de l'inconsistance entre le règlement, les réponses reçues, les buts poursuivis et les attentes d'un tel règlement, nous n'avons pas été convaincus que ce règlement allait résoudre rapidement le problème posé.
Sous pression par le temps imparti en raison du refus du bureau d'octroyer un délai, la commission vous propose en l'état, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de refuser le préavis n° 48, soit :

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

CharanjitDhanjal
1er Membre

Cyril Gallay
Rapporteur

Anna Beutler

Célia Maeder

Pascal Regazzoni