

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 21 / 2011-2016

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

**Date proposée pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :**

Mardi 15 janvier 2013 à 19h30

**Bâtiment administratif de Crissier
Salle de conférence 1**

17 décembre 2012

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

**Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,**

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal le projet de règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires.

Ce règlement revêt une grande importance pour notre commune où d'importants projets immobiliers sont planifiés. L'application de la future taxe est essentielle pour assurer une participation privée aux investissements que la commune devra consentir pour garantir un développement équilibré de Crissier.

2. Cadre légal

Equipements techniques

Jusqu'à ce jour, dans le cadre de l'élaboration de plans partiels d'affectation (PPA) ou de plans de quartier (PQ), la Commune de Crissier a fait participer les propriétaires fonciers aux différents frais d'équipements techniques (routes, giratoires, collecteurs, etc.) par le biais de conventions. Ces conventions sont basées sur l'article 50 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) qui permet à la commune de demander aux propriétaires une participation financière pour l'équipement technique lié à leurs parcelles. Cette façon de faire est pratiquée par de nombreuses communes.

Equipements communautaires

Afin d'aller au-delà et de permettre aux communes de demander également aux propriétaires une participation à l'équipement « communautaire » (écoles, garderies, transport publics, etc.), une motion a été déposée au Grand Conseil en 2008. Le but de cette motion était de créer une base légale permettant aux communes de pouvoir exiger cette contribution des propriétaires par le biais d'une modification de la loi sur les impôts.

Cette modification a été adoptée le 11 janvier 2011 par le Grand Conseil et est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2011. Comme cette contribution des propriétaires est plus assimilable à un impôt qu'à une taxe, une réglementation ad hoc (règlement communal) doit être élaborée afin de définir les modalités du prélèvement.

3. Situation au niveau communal

L'élaboration et la légalisation de grands plans directeurs localisés (PDL) traduisant les objectifs du plan directeur cantonal (PDCn) et du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), conjugué au développement des projets d'axes forts de transports publics, induisent une demande croissante d'établissement de PPA et de PQ. C'est notamment le cas de certains secteurs qui jusqu'ici étaient traditionnellement affectés en zone industrielle (par exemple Lentillières Nord – ex-dépôt Coop).

La particularité communale réside, dans certains cas, dans la grande dimension de ces plans qui introduisent une mixité des affectations entre l'habitat et les activités, donc induisent une augmentation à terme de population avec des besoins croissants en équipements dits « communautaires ».

Pour exemple, l'accord cadre du projet de l'Orée de Crissier signé le 25 juin 2012 par la Municipalité, les services cantonaux et le propriétaire (Plazza Immobilien) prévoit une participation maximum d'environ 5,3 millions de francs pour des classes d'école, une garderie et les transports publics. Un montant d'environ 3,9 millions de francs maximum est prévu pour le projet Lentillières Nord (classes d'école, garderie, transports publics).

Pour cette raison et afin de faire face de manière anticipée aux futures demandes en équipements communautaires et donc aux charges financières en découlant, la Municipalité a décidé de se doter d'un règlement.

Le règlement prévoit de faire contribuer les propriétaires, promettant-acquéreurs ou promoteurs aux dites charges lors de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire communal (PPA ou PQ) qui ont sensiblement augmenté la valeur de leur(s) bien-fonds. La taxe est ainsi due lors de la mise en vigueur d'un PPA ou PQ permettant d'augmenter d'au moins 30% la surface de plancher déterminante (SPd) d'une parcelle par rapport au potentiel actuel.

Le règlement a été élaboré avec le soutien d'un mandataire avocat, Maître Jaques Haldy, avec pour objectif d'être transparent (tout y est décrit et argumenté), pragmatique et simple d'usage. Les propriétaires peuvent calculer eux-mêmes leur contribution grâce à la grille tarifaire annexée au règlement et déterminer eux-mêmes la rentabilité de l'opération qu'ils envisagent.

4. Synthèse du règlement

Le règlement est composé de 9 articles et d'une annexe (grille tarifaire actualisée annuellement par la municipalité en fonction de l'indice suisse des prix à la construction).

Les équipements communautaires retenus sont : les écoles, les accueils pré- et parascolaires et les transports publics. Grâce à la grille tarifaire, le propriétaire pourra calculer lui-même sa contribution à ces trois types d'équipements en fonction des SPd en m² qui lui sont accordés par le PPA ou le PQ sur sa ou ses parcelles. La hauteur de la contribution est de maximum 50% de l'investissement communautaire avec toutefois une dérogation possible de - 10% en cas de réalisation de logements d'utilité publique.

Il s'agit d'un règlement général applicable à tous les futurs PPA et PQ lors de tout changement d'affectation impliquant une augmentation substantielle de la valeur des surfaces constructibles (+ 30%).

Les affectations concernées sont les :

- surfaces d'habitation : elles ont un impact direct sur les équipements scolaires, les accueils pré- et parascolaires et les transports publics en raison de l'augmentation du nombre d'habitants qu'elles induisent ;
- surfaces d'activités : une contribution est demandée uniquement pour les transports publics. Les autres équipements ne sont pas concernés (écoles, garderies). Elles ont été introduites dans le règlement afin de faire participer les propriétaires aux équipements des transports publics qui sont utilisés par les collaborateurs des entreprises.

Le règlement sera complété par une convention afin de régler les modalités d'application de la participation (modalités de paiement, délai de paiement, etc.) avant la mise en vigueur du PPA ou du PQ concerné. L'article 7 du règlement précise que le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'article 4^e alinéa 3 de la loi sur les impôts communaux et aux articles 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

5. Effets fiscaux

En cas d'aliénation d'un immeuble, le vendeur est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Il paie comme impôt entre 7 et 30% 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, l'on peut ajouter à titre d'impenses la taxe sur les équipements communautaires.

Le système de la taxe d'équipements communautaires 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 pourquoi, l'article 4b al. 4 de la loi sur les impôts communaux 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.

6. Validation préalable

Le projet de règlement a été soumis au Service des Communes et des Relations Institutionnelles (SeCRI) le 27 septembre 2012 avant la demande d'adoption par le Conseil Communal.

Le SeCRI a consulté l'Administration cantonale des impôts et nous a transmis son examen préalable le 30 octobre 2012. Il l'a préavisé positivement avec seulement deux remarques formelles (formulation de l'article 6, alinéa 1 et formule d'approbation) qui sont prises en compte dans le texte qui vous est soumis.

Le règlement entrera en vigueur dès son approbation par la cheffe du Département de l'intérieur et après expiration des délais référendaire et de recours à la Cour constitutionnelle.

7. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 21 / 2011-2016 du 17 décembre 2012
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- **d'adopter le règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires**

Adopté par la Municipalité en séance du 17 décembre 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire

M. Tendon D. Lang

Responsable du préavis : Monsieur Michel Tendon, Syndic

Annexes : - le règlement et son annexe (grille tarifaire)

GRILLE TARIFAIRE
éditée par la Municipalité
pour l'année

I. Nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement

1. Contribution aux équipements scolaires

- le chiffre de base est constitué par le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement ;
- ce nombre de mètres carrés est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m² par habitant). Exemple : 5'000 m² de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;
- le nombre d'élèves scolarisés (4 à 16 ans), selon les statistiques communales, est de 14 % des habitants ;
- un élève nécessite 18,3 m² de local scolaire à CHF 3'083,60 le m² ; il coûte ainsi CHF 56'429,90 ;
- la contribution aux équipements scolaires se monte à 50 % du coût, soit CHF 28'214,95 par élève. Exemple : 5'000 m² SPd = 100 habitants = 14 élèves x CHF 28'214,95 = contribution de CHF 395'009,30.

2. Contribution aux équipements pré- et parascolaires

- le chiffre de base est constitué par le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement ;
- ce nombre de mètres carrés est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m² par habitant). Exemple : 5'000 m² de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;

- 15 % des habitants de la Commune sont des enfants (0 à 12 ans). Sur ces 15 %, 14 % nécessitent un accueil en crèches, garderies ou unités d'accueil. Exemple : sur 100 habitants, il y a 15 enfants concernés ; sur ces 15 enfants, 2,1 ont besoin d'un accueil ;
- un enfant nécessite 5 m² de local pré- ou parascolaire à CHF 5'662.- le m² ; il coûte ainsi CHF 28'310.- ;
- la contribution aux équipements pré- et parascolaires se monte à 50 % du coût, soit CHF 14'155.- par enfant. Exemple : 5'000 m² SPd = 100 habitants = 2,1 enfants placés x CHF 14'155.- = contribution de CHF 29'725,50.

3. Contribution aux transports publics

- Le chiffre de base est constitué par le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement ;
- ce nombre de mètres carrés est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m² par habitant). Exemple : 5'000 m² de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;
- la participation annuelle aux frais de fonctionnement des transports publics pour la Commune est de CHF 320.- par habitant ;
- la contribution aux transports publics se monte à 1 fois le coût annuel par habitant. Exemple : 5'000 m² SPd = 100 habitants ; 100 x 320 = CHF 32'000.-.

II. Activités

1. Contribution aux transports publics

- Le chiffre de base est constitué par le nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées aux activités ;

- ce nombre de mètres carrés est converti en nombre d'emplois (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50m² par emploi). Exemple : 5000 m² de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 emplois ;
- la participation annuelle aux frais de fonctionnement des transports publics pour la Commune est de CHF 320.- par emploi ;
- la contribution aux transports publics se monte à 1 fois le coût annuel par emploi. Exemple : 5'000 m² SPd = 100 emplois ; $100 \times 320 = \text{CHF } 32'000.-$.

* * *

Commune de Crissier

REGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement des équipements communautaires

Le Conseil communal

Vu :

Les art. 4b à 4^e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;

L'art. 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

Edicte

Objet :

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement a pour objet la détermination de la contribution pour les équipements communautaires prévue aux art. 4b à 4^e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LIC).

Assujettis

ARTICLE 2

Sous réserve des exonérations prévues à l'art. 4d LIC, la taxe est due par le ou les propriétaires (au pro rata des nouveaux droits à bâtir qui leur sont concédés) au moment de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire communal qui ont sensiblement augmenté la valeur de son ou de leur fonds. La taxe est ainsi due dès que la mesure de planification permet d'augmenter de plus de 30 % le nombre de mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd) conformément à la norme suisse SN 504.421. La taxe est également due en cas de

transformation de surfaces en zone industrielle en surfaces destinées à du logement ou à d'autres activités.

Montant de la
taxe (logement)

ARTICLE 3

En cas de légalisation de nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, le propriétaire doit :

- une contribution aux équipements scolaires ;
- une contribution aux équipements pré- et parascolaires ;
- une contribution aux transports publics.

La contribution aux équipements scolaires se calcule en tenant compte du nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de calculer statistiquement le nombre d'habitants et le nombre d'élèves. Compte tenu du coût moyen par élève en local scolaire, la contribution due par le propriétaire sera de 50 % de ce coût multiplié par le nombre d'élèves. Les chiffres permettant ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité en prenant en compte l'indice suisse des prix de la construction.

La contribution aux équipements pré- et parascolaires se calcule en tenant compte du nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de calculer statistiquement le nombre d'habitants et le nombre d'enfants concernés par l'accueil pré- et parascolaire. Compte tenu du coût moyen par enfant en équipements pré- et parascolaires, la contribution due par le propriétaire est de 50 % de ce coût multiplié par le nombre d'enfants concernés. Les chiffres permettant ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité en tenant compte de l'indice suisse des prix de la construction.

La contribution unique aux transports publics se calcule en tenant compte du nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de calculer statistiquement le nombre d'habitants. La taxe est calculée en multipliant ce nombre d'habitants par la participation annuelle de la Commune par habitant pour les transports publics. Ce montant figure dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité. Si un ou

plusieurs arrêts de transports publics sont nécessaires, le coût supplémentaire est calculé par la Commune. Une taxe complémentaire sera alors due équivalant à la moitié du coût supplémentaire. Si le détournement d'une ou de plusieurs lignes est nécessaire, le coût supplémentaire est calculé par les TL. Une taxe complémentaire sera alors due équivalant à la moitié du coût supplémentaire.

Montant de la taxe
(activités)

ARTICLE 4

En cas de légalisation de nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées à des activités (y compris la transformation de zones industrielles en zones autorisant d'autres activités), le propriétaire doit une contribution unique aux transports publics.

Cette contribution se calcule en tenant compte du nombre de mètres carrés de surfaces de plancher déterminantes destinées aux activités, ce qui permet de calculer statistiquement le nombre d'emplois. La taxe est calculée en multipliant le nombre d'emplois par la participation annuelle de la Commune par emploi pour les transports publics. Si un ou plusieurs arrêts de transports publics sont nécessaires, le coût supplémentaire est calculé par la Commune. Une taxe complémentaire sera alors due équivalant à la moitié du coût supplémentaire. Si le détournement d'une ou de plusieurs lignes est nécessaire, le coût supplémentaire est calculé par les TL. Une taxe complémentaire sera alors due équivalant à la moitié du coût supplémentaire.

Adaptation de la taxe

ARTICLE 5

Dans l'hypothèse de la réalisation de logements d'utilité publique, la Municipalité peut accorder une réduction allant jusqu'à 10 % de la taxe.

Notification et

perception de la taxe

ARTICLE 6

Dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, la Municipalité arrête les montants à la charge des propriétaires faisant partie du secteur concerné et leur notifie la décision de taxation.

Par convention, la perception de la taxe peut être différée jusqu'à la délivrance du ou des permis de construire. Dans cette hypothèse, la taxe sera indexée à l'indice suisse des prix de la construction s'agissant de la contribution aux équipements scolaires, pré-et parascolaires ; quant à la contribution aux transports publics, elle sera actualisée en fonction de la participation annuelle facturée par les TL pour les transports publics.

Garantie

ARTICLE 7

Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'art. 4e al. 3 de la loi sur les impôts communaux et aux art. 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

Voies de droit

ARTICLE 8

Les décisions rendues en application du présent règlement sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale.

Le prononcé de la Commission communale de recours peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours, selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en vigueur **ARTICLE 9**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé par la Cheffe du Département de l'intérieur en date du

La Cheffe du Département :