



## **COMMUNE DE VILLENEUVE**

**MUNICIPALITÉ**

---

**PRÉAVIS N° 01/2015**

**AU CONSEIL COMMUNAL**

---

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

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **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 Villeneuve.

### **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 Villeneuve a fait participer les propriétaires fonciers aux différents frais d'équipements techniques (introduction d'eau, collecteurs, etc.) par le biais de taxes conformément au règlement communal. Ce règlement est basé 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, transports 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<sup>er</sup> 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.

## **Situation au niveau communal**

L'élaboration et la légalisation de grands plans directeurs localisés (PDL) traduisant les objectifs du plan directeur cantonal (PDCn) induisent une demande croissante d'établissements de PPA et de PQ comme le Secteur Gare à Villeneuve.

La particularité communale réside, pour ce dernier cas, dans l'étendue de ce plan qui introduit une mixité des affectations entre l'habitat et les activités, et qui, par conséquent, induit une augmentation, à terme, de population et d'emploi avec des besoins croissants en équipements dits «communautaires ».

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 inspiré par celui d'une autre commune vaudoise, qui l'a elle-même réalisé avec le concours d'un mandataire, 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 (modalité 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<sup>e</sup> alinéa 3 de la loi sur les impôts communaux et aux articles 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

### **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<sup>ème</sup> de l'impôt sur les gains immobiliers, 5/12<sup>ème</sup> 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.

### **Validation préalable**

Le projet de règlement a été soumis, en examen préalable, au Service des Communes et du Logement (SCL) le 29 août 2014, avant la demande de son adoption par le Conseil Communal.

Le SCL a émis quelques remarques en date du 15 septembre 2014.

Le règlement entrera en vigueur dès son approbation par la cheffe du Département des institutions et de la sécurité et après expiration des délais référendaires et de recours à la Cour constitutionnelle.

---

## PRÉAVIS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal :


1. D'accepter le préavis 01/2015 tel que déposé ;
2. D'approuver le règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires ;
3. D'approuver la grille tarifaire édictée par la Municipalité pour l'année 2015.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 19 janvier 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

La Syndique : P.D. Lachat      Le Secrétaire : Y. Cheseaux



The seal is circular with a double border. The outer ring contains the text 'MUNICIPALITE' at the top and 'DE VILLENEUVE' at the bottom, separated by two small stars. The inner circle features a coat of arms with a crown on top, a shield with a cross and other symbols, and the motto 'LIBERTÉ ÉGALITÉ' below it.

**Délégué de la Municipalité :** M. Michel Oguey, Municipal

Villeneuve, le 19 janvier 2015/YCX/sl

**Annexes :** le règlement et la grille tarifaire pour l'année 2015

Commune de Villeneuve

## **REGLEMENT**

concernant

### **la taxe relative au financement des équipements communautaires**

Le Conseil communal

Vu :

Les art. 4b à 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 prorata 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 leurs 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

### **ARTICLE 3**

Taxe (logement)

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 VMCV. Une taxe complémentaire sera alors due équivalant à la moitié du coût supplémentaire.

Montant de la

#### **ARTICLE 4**

Taxe (activités)

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 VMCV. Une taxe complémentaire sera alors due équivalant à la moitié du coût supplémentaire.

Notification et

Perception de la

#### **ARTICLE 5**

Taxe

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.

Garantie

#### **ARTICLE 6**

Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'art. 4<sup>e</sup> 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 7**

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 de 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 8**

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

Ainsi adopté par la Municipalité, le 19 janvier 2015

La Syndique :



Le Secrétaire :

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité en date du

La Cheffe du Département :

**GRILLE TARIFAIRE**  
**éditée par la Municipalité**  
**pour l'année 2015**

---

**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 m<sup>2</sup> par habitant). Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;
- le nombre d'élèves scolarisés (4 à 16 ans), selon les statistiques communales, est de 12,5 % des habitants ;
- valeur des infrastructures scolaires (base ECA) Fr. 40'173'350.-- ;
- coût moyen d'un élève (sans le fonctionnement annuel) Fr. 63'000.-- ;
- la contribution aux équipements scolaires se monte à 50 % du coût, soit Fr. 31'500.-- par élève. Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> SPd = 100 habitants = 12,5 élèves x Fr. 31'500.-- = contribution de Fr. 393'750.--.

## 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 m<sup>2</sup> par habitant). Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;
- 13,5 % des habitants de la Commune sont des enfants (0 à 12 ans). Sur ces 13,5 %, 14 % nécessitent un accueil en crèches, garderies ou unités d'accueil. Exemple : sur 100 habitants, il y a 13,5 enfants concernés ; sur ces 13,5 enfants, 1,9 ont besoin d'un accueil ;
- valeur des structures d'accueil (base ECA) Fr. 1'454'377.-- ;
- nombre de places d'accueil existantes : 92 ;
- coût moyen d'une place d'accueil Fr. 15'800.-- ;
- la contribution aux équipements pré- et parascolaire se monte à 50 % du coût, soit Fr. 7'900.-- par enfant. Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> SPd = 100 habitants = 1,9 enfants placés x Fr. 7'900.- = contribution de Fr. 15'000.--.

### **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 m<sup>2</sup> par habitant). Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants ;
- la participation annuelle aux frais de fonctionnement des transports publics pour la Commune est de Fr. 100.-- par habitant ;
- la contribution aux transports publics se monte à 50% du coût annuel par habitant. Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> SPd = 100 habitants ;  $100 \times \text{Fr. } 100 \times 50\% = \text{Fr. } 5'000.--$ .

## **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 50 m<sup>2</sup> par emploi). Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 emplois ;
- la participation annuelle aux frais de fonctionnement des transports publics pour la Commune est de Fr. 100.-- par place de travail ;
- la contribution aux transports publics se monte à 50% du coût annuel par emploi. Exemple : 5'000 m<sup>2</sup> SPd = 100 emplois ;  $100 \times \text{Fr. } 100 \times 50\% = \text{Fr. } 5'000.--$ .