



MUNICIPALITE

Préavis 2011-2016 / N° 42

**Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement
communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire**

Rolle, le 15 mars 2013

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire.

1. PREAMBULE

A la suite du dépôt de la motion du député Jacques Haldy, le Grand Conseil adoptait le 11 janvier 2011 les articles 4b à 4e complétant la Loi sur les impôts communaux (LCom) du 5 décembre 1956¹. Cette modification de la législation est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2011.

Dès lors, les communes sont autorisées à prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal, liées à des mesures d'aménagement du territoire. Cette taxe s'ajoute aux contributions déjà perçues pour la réalisation de l'équipement de base (voie d'accès, alimentation en eau et en énergie, évacuation des eaux usées).

Les conditions suivantes doivent être respectées :

- Les montants prélevés ne peuvent excéder au total 50 % du coût des équipements communautaires. L'initiateur de la motion, Me Haldy, recommande de prévoir une marge supplémentaire destinée à éviter d'éventuels litiges concernant le détail de l'estimation du patrimoine ou des investissements communaux rentrant en ligne de compte comme contrepartie à l'aménagement. Cette marge supplémentaire a été fixée à 5 % pour la Commune de Rolle.

¹ Voir annexe 1

- Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter « sensiblement » la valeur du bien-fonds. Le Tribunal fédéral considère qu'il y a un avantage économique dès lors qu'une modification de la valeur atteint 30 % de la valeur initiale.
- Le prélèvement de la taxe n'est possible que sur la base d'un règlement communal devant être adopté par le Conseil communal et approuvé ensuite par le Département de l'intérieur. Ce règlement peut être précisé, si besoin, par une convention écrite passée avec le ou les assujettis déterminant la date d'exigibilité et les modalités de paiement de la taxe due pour leurs fonds

2. DESCRIPTION DU PROJET

Le règlement proposé pour notre commune permet de déterminer le montant de la taxe destinée à couvrir les 45 % de l'équipement communautaire nécessaire au vu des droits à bâtir concédés. Nous proposons également, sur cette base, de créer un fonds communal affecté à la réalisation d'infrastructures communautaires.

Assujettissement et non assujettissement

Les nouvelles surfaces brutes de plancher (SBP), destinées au logement, sont assujetties à la taxe, dans la mesure où elles engendrent une utilisation accrue des équipements communautaires.

Sont exemptés les locaux destinés à des activités reconnues d'utilité publique (fondations, associations à but non lucratif, écoles privées, fédérations sportives, etc.). Il s'agit de reconnaître ici l'apport de ces institutions qui, dans une certaine mesure, assurent une prestation qui, sans elles, devrait être mise à charge de la collectivité.

Concernant les développements qui s'effectueront sur des terrains destinés aux activités secondaires ou tertiaires, il apparaît inopportun de taxer à la fois un résident travaillant dans la commune, comme il semble peu justifié de taxer un pendulaire qui n'utilise que peu, voire pas du tout, les équipements communautaires. Cette nouvelle taxe a l'avantage d'être déterminée de façon claire. Elle peut être calculée en anticipation, la méthode est transparente et équitable.

Calcul de la taxe

Les modalités de détermination de la taxe se fondent sur les principes suivants :

- a) la Commune de Rolle est une « entité indivise », à savoir que tout citoyen bénéficie des infrastructures de la même manière quelle que soit sa « localisation » dans le territoire ;
- b) l'accroissement de la population engendre les mêmes charges que l'occupation existante (un nouveau Rollois coûte la même chose qu'un ancien).

La valeur ECA du patrimoine administratif est retenue comme valeur de référence de base pour la détermination de la taxe, objet du présent règlement. Cette valeur est fixée, en effet, par une institution « neutre », qui réévalue régulièrement les objets qu'elle assure. Cependant, il est nécessaire de retravailler cette valeur ECA globale. Il figure, dans le patrimoine administratif, des valeurs liées à des équipements techniques (alimentation en eau et en énergie) que nous ne pouvons pas intégrer parce qu'elles relèvent des équipements techniques et donc financés par ailleurs. Il est dès lors prévu qu'il soit annuellement procédé à une nouvelle classification des valeurs ECA en prenant en considération, pour le calcul de la taxe, les éléments en lien avec :

- les écoles ;
- les biens culturels et l'infrastructure sportive ;
- les biens utiles au fonctionnement de l'administration (locaux et matériel notamment) ;
- etc.

Les parcs, les bâtiments sans valeur ECA et les participations au patrimoine administratif ne sont, par contre, pas pris en considération. Aujourd'hui, la valeur ECA qui sert à la détermination de la taxe est de Fr. 85'000'000.— environ, y compris les investissements engagés.

De manière à éviter les effets de seuil provoqués par un investissement pour un équipement communautaire important et coûteux, il est proposé que la détermination de la taxe soit majorée progressivement, sur trois ans, du tiers du montant investi dans ce laps de temps.

Autres éléments à prendre en considération

Pour le détail des calculs, il y a encore lieu de définir les éléments suivants :

- le projet prévoit une première pondération de 45 %, légèrement inférieure à la contrainte de 50 % fixée à l'art. 4b LIC ;
- la population prise en considération est celle publiée par le Service cantonal de recherche et d'informations statistiques (SCRIS) en vigueur au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire ;
- l'occupation moyenne en surface de plancher déterminante (SPd) est celle publiée par le Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS). Plus concrètement, il est fait état ici de la surface moyenne de plancher de logement occupée par les Rollois.

Le paiement de la taxe

Conformément à la loi, la taxe est exigible en principe au moment de l'adoption du plan. Cependant, par convention, la Municipalité peut différer en tout ou partie cette exigibilité, notamment pour éviter qu'une perception de la taxe provoque des frais financiers qui se répercuteraient de manière inappropriée et excessive sur les futurs occupants des constructions projetées.

L'affectation de la taxe

Un fonds est créé pour enregistrer le produit de la taxe communautaire. Il n'est pas prévu un fonds par plan de quartier, eu égard aux équipements publics considérés comme utiles à l'ensemble des habitants de la Ville.

L'utilisation de la taxe

Les nouvelles dépenses d'investissement pourront être « financées » par le biais d'un prélèvement sur le fonds de réserve susmentionné. Cependant, il doit s'agir d'investissements en lien avec la taxe. Typiquement, ceux liés à la mise à jour d'infrastructure (crédit d'entretien ou d'assainissement) et ceux en lien avec les équipements techniques ne pourront pas bénéficier de ces prélèvements.

3. INCIDENCES FINANCIERES

Ce règlement permet d'améliorer les finances de la Commune. Il contribue à associer les propriétaires privés au financement d'infrastructures dont ils génèrent le développement.

L'amélioration des finances publiques permet de garantir la réalisation des équipements socioculturels nécessaires au développement de Rolle et participant de manière prépondérante à la qualité de vie des habitants.

La mise en œuvre de ce règlement va entraîner l'entrée de recettes supplémentaires qui permettront d'alléger le coût de financement des infrastructures communautaires telles qu'écoles, maisons de quartier, lieux de culte, équipements culturels, etc.

4. CONCLUSION

La Commune de Rolle va enregistrer une croissance démographique importante au cours de ces prochaines années. Il est donc essentiel que l'on se dote des moyens susceptibles d'alléger les charges que générera cette croissance. Les dispositions légales nouvellement entrées en vigueur au plan cantonal offrent une solution dont il s'agit de tirer le meilleur parti. Tel est l'objectif du présent règlement.

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011-2016 / N° 42 de la Municipalité du 15 mars 2013,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Décide d'adopter le « Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire ».
2. Charge la Municipalité de créer un fonds affecté à la réalisation d'infrastructures communautaires et d'établir une directive précisant son utilisation.
3. Charge la Municipalité de publier, au bouclage des comptes, la valeur ECA du « patrimoine administratif adapté », servant à la détermination de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire pour l'année en cours .
4. Charge la Municipalité de publier annuellement dans le rapport de gestion la surface brute de plancher moyenne par habitant pour la Commune de Rolle, issue des données du SCRIS.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 19 mars 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Jean-Noël Goël



Le Secrétaire


Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission : mercredi 10 avril 2013 à 18h.30 à la salle Chinet

Municipale déléguée : Françoise Tecon-Hebeisen

Annexes :

1. Extraits de la loi sur les impôts communaux
2. Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire
3. Feuille de calcul de la taxe : exemple du PPA Gare Nord

Art. 4b Taxe pour l'équipement communautaire

- ¹ Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.
- ² Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.
- ³ Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e, alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.
- ⁴ Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui sont accordés lors de la perception de celle-ci.
- ⁵ La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire A.

Art. 4c Mesures d'aménagement du territoire

- ¹ Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :
 - le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
 - la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

Art. 4d Cercle des assujettis

- ¹ La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.
- ² Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

Art. 4e Notification et perception de la taxe

- ¹ La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.
- ² Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.
- ³ Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

ANNEXE 2 : RÈGLEMENT CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE LIÉ À DES MESURES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;
L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

Edicte :

Objet

Article 1

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire selon estimation de la Municipalité basée sur des données techniques et financières, taxe prévue aux articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956, modifiée le 11 janvier 2011, sur les impôts communaux (LCom).

Assujettis et convention

Article 2

- ¹ Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire qui ont sensiblement augmenté la valeur de son ou de leurs fonds.
- ² La taxe est ainsi due dès que la mesure de planification permet d'augmenter de plus de 30 % le nombre de mètres carrés de la surface de plancher déterminante (SPd) conformément à la norme suisse SN 504421.
- ³ Pour les biens-fonds soumis à l'usufruit, elle est due par le ou les nu-propriétaires.

Montant de la taxe

Article 3

- ¹ La taxe est destinée à couvrir les 45 % de l'équipement communautaire engendré par les droits à bâtir concédés.
- ² Elle doit être répartie entre les propriétaires, les nu-propriétaires ou les superficiaires, au prorata de la surface de leur terrain.
- ³ Sont considérés comme des biens faisant partie de l'équipement communautaire, tous les biens utiles et nécessaires à l'exécution des tâches communales. Il s'agit notamment des biens sportifs et socioculturels, des bâtiments administratifs, des écoles, des structures d'accueil pour la petite enfance, des garderies ainsi que des transports publics. Sont exclus des équipements soumis au présent règlement les immeubles de rendement, les équipements techniques et de base et en particulier les réseaux d'eau et d'énergies. L'article 50 LATC est réservé.

Calcul de la taxe

Article 4

- ¹ La Municipalité détermine la valeur de son patrimoine administratif par m² dédié à l'habitat au 1er janvier de chaque année. Pour ce faire, elle se fonde sur les valeurs retenues par l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) telles qu'elles figurent dans le bilan communal au 31 décembre de l'année qui précède la taxation. Seuls sont pris en compte les éléments du patrimoine administratif liés au nombre d'habitants.
- ² Les données de références relatives au nombre d'habitants et à l'occupation moyenne par habitant et par m² à Rolle sont celles publiées par le Service cantonal de recherche et d'informations statistiques (SCRIS) en vigueur au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire.
- ³ Les nouveaux investissements communaux susceptibles de modifier sensiblement la valeur du patrimoine administratif calculée au 1er janvier de chaque année, n'entreront que pour un tiers de leur valeur totale dans le calcul du patrimoine administratif annuel. Ils seront ainsi ajoutés à raison d'un tiers par année sur une période de 3 ans.
- ⁴ Conformément à l'article 3 du présent règlement, seuls les 45% du montant susmentionné sont imposables ; ils permettent de déterminer un montant de taxe par m² de surface de plancher destinée au logement.
- ⁵ Les droits à bâtir dévolus aux logements, déjà existants au moment de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire, ne sont pas taxés.
- ⁶ La Municipalité dispense de la taxe les m² de surfaces dévolues aux logements d'utilité publique et aux équipements publics.

Notification de la taxe

Article 5

Au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, la Municipalité notifiera sa décision de taxation accompagnée d'un bordereau explicatif avec indication des voies de recours.

Exigibilité de la taxe

Article 6

- ¹ La taxe est exigible au moment de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire.
- ² La Municipalité se réserve la possibilité de différer, par convention écrite passée avec le ou les assujettis, la date d'exigibilité et les modalités de paiement de la taxe due pour leurs fonds. La convention peut également prévoir que la taxe peut être acquittée en tout ou en partie par les assujettis sous la forme du financement direct de certaines infrastructures communautaires.

Fonds de réserve

Article 7

Les montants perçus à titre de taxe d'équipements communautaires seront comptabilisés dans un fonds de réserve unique.

**Affectation
de la taxe****Article 8**

Les nouvelles dépenses d'investissement liées aux mesures d'aménagement du territoire seront partiellement financées par le biais d'un prélèvement sur le fonds de réserve créé à cet effet.

**Décisions et
voies de
recours****Article 9**

- ¹ Les décisions rendues en application du présent règlement incombent à la Municipalité. Elles 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 de recours.
- ² 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 articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

**Entrée en
vigueur****Article 10**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département en charge des relations avec les communes.

Ainsi adopté par la Municipalité
le 19 mars 2013

Le Syndic :

Le Secrétaire municipal :

Ainsi adopté par le Conseil communal
le.....

La Présidente :

La Secrétaire :

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

ANNEXE 3 : CALCUL DE LA TAXE (basée sur l'état au 31.12.2012)
Base de calcul pour la taxe d'équipements collectifs (2013)
COMMUNE DE ROLLE

Patrimoine administratif comptabilisable																								
P1	Valeur ECA du patrimoine administratif rollois en 2012 (selon liste transmise par FIN en janvier 2013)	83'554'934 CHF																						
P2	A déduire : habitations, bâtiments locatifs, garages	12'551'733 CHF																						
P3	Investissements en cours (pris en compte pour 1/3)	14'186'167 CHF																						
	<table><tr><td></td><td>Investissements réalisés ou engagés :</td></tr><tr><td>Barcarolle - crèche garderie</td><td>3'940'000.00</td></tr><tr><td>Casino - rénovation et installation gradins</td><td>520'000.00</td></tr><tr><td>Passage inférieur sous CFF - Gare de Rolle</td><td>110'000.00</td></tr><tr><td>Cure - crédit d'étude</td><td>128'500.00</td></tr><tr><td>Cure - rénovation pour UAPE (y.c. crédit étude)</td><td>1'300'000.00</td></tr><tr><td>Aquisition caserne des pompiers</td><td>4'400'000.00</td></tr><tr><td>Rénovation Tennis-club</td><td>210'000.00</td></tr><tr><td>Collège Martinet D (étude + construction)</td><td>28'950'000.00</td></tr><tr><td>Collège Martinet E</td><td>3'000'000.00</td></tr><tr><td></td><td>42'558'500.00</td></tr></table>		Investissements réalisés ou engagés :	Barcarolle - crèche garderie	3'940'000.00	Casino - rénovation et installation gradins	520'000.00	Passage inférieur sous CFF - Gare de Rolle	110'000.00	Cure - crédit d'étude	128'500.00	Cure - rénovation pour UAPE (y.c. crédit étude)	1'300'000.00	Aquisition caserne des pompiers	4'400'000.00	Rénovation Tennis-club	210'000.00	Collège Martinet D (étude + construction)	28'950'000.00	Collège Martinet E	3'000'000.00		42'558'500.00	
	Investissements réalisés ou engagés :																							
Barcarolle - crèche garderie	3'940'000.00																							
Casino - rénovation et installation gradins	520'000.00																							
Passage inférieur sous CFF - Gare de Rolle	110'000.00																							
Cure - crédit d'étude	128'500.00																							
Cure - rénovation pour UAPE (y.c. crédit étude)	1'300'000.00																							
Aquisition caserne des pompiers	4'400'000.00																							
Rénovation Tennis-club	210'000.00																							
Collège Martinet D (étude + construction)	28'950'000.00																							
Collège Martinet E	3'000'000.00																							
	42'558'500.00																							
P4	Total du patrimoine administratif comptabilisable en 2012 (P1 - P2 + P3)	85'189'368 CHF																						
P5	Nombre d'habitants (population résidente) au 31.12.2012	5'932 habitants																						
P6	Patrimoine administratif comptabilisable par personne	14'361 CHF/habitant																						
P7	Occupation moyenne SPd par habitant à Rolle en 2012 (valeur SCRIS 2000 : 40.9 m²)	40.9 m²/habitant																						
P8	Patrimoine administratif par m² consacré à l'habitat à Rolle en 2012	351 CHF/m²																						
P9	P8 * 0.45 (règle de la taxation finale inférieure à 50 % des coûts effectifs)	158 CHF/m²																						

REGLEMENT CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

CALCUL DE LA CONTRIBUTION

2013

PROJET PQ XXX : passe de la Zone Intermédiaire à Zone Mixte

P10	Surface du terrain	40'000 m²
	IUS projeté	0.80
	IUS nominal selon RPGA : zone intermédiaire	0.00
P11	Différence de densité	0.80
P12	Surface de plancher déterminante (SPd) supplémentaire octroyée	32'000 m²
P13	SPd selon projet immobilier	32'000 m²
	Locatifs	15'000 m²
	PPE	10'000 m²
	<i>Logements sociaux</i>	<i>6'000 m²</i>
	<i>Commerces</i>	<i>1'000 m²</i>
P14	SPd assujettie	25'000 m²
P15	Contribution à l'équipement communautaire (P14 * P9)	3'950'149 CHF
P16	Rétrocession à l'Etat de Vaud (5 %)	197'507 CHF
P17	Contribution à recevoir (fonds Rolle)	3'752'641 CHF