

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS***concernant******l'adoption du règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires et le rapport sur le postulat de M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 2 novembre 2017 « Besoins en équipements et en infrastructures : il faut trouver de nouvelles sources de financement »***

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

Dans les 15 prochaines années, la réalisation des projets d'urbanisme actuellement en cours (« Gare-Lac », « Coteau Est », « Aux Parties », « Les Roseyres » et « Verdun ») au sein de la Ville d'Yverdon-les-Bains pourrait induire plus de 7'500 nouveaux habitants et 3000 emplois.

En prévision de ce développement, la planification de nouveaux équipements communautaires (écoles, transports publics, équipements pré- et para- scolaires, espaces publics, etc.) est indispensable pour maintenir l'attractivité d'Yverdon-les-Bains. Il s'agit de maintenir une offre en services assurant la qualité du cadre de vie et de travail. Ceci est notamment valable pour les projets de logements, destinés à accueillir durablement de nouveaux habitants.

Or, la majorité des équipements communautaires nécessaires aux nouveaux quartiers, notamment les écoles, ne sont actuellement pas prévus au plan des investissements de la Ville. La question de leur financement s'avère ainsi centrale. La Municipalité souhaite continuer à garantir la bonne qualité de ses équipements et, pour assurer leur financement, la participation des propriétaires fonciers, bénéficiant de la plus-value économique des différents projets, se profile comme une solution adéquate et équitable. En effet, à l'heure actuelle, les propriétaires concernés ne participent pas au financement des équipements communautaires générés par leurs projets, la Ville d'Yverdon-les-Bains n'ayant pas adopté de règlement lui permettant d'encaisser une taxe à cet effet.

Dès lors, la Municipalité souhaite disposer désormais de règles claires et éprouvées. Appuyée par un mandataire externe, elle a élaboré le règlement communal qui lui permettra de percevoir la contribution financière des propriétaires aux frais d'équipements générés par le développement de projets d'urbanisme sur leurs biens-fonds. Le champ d'application, les mécanismes et les enjeux du règlement ont été ainsi analysés.

Elle a également soumis son projet à l'expertise du Service cantonal des communes et du logement (SCL). Ses remarques et propositions ont été prises en compte. Le projet qui vous est présenté dispose ainsi d'une assise solidement étayée sur le plan juridique.

Contexte légal cantonal pour le financement des équipements communautaires

Jusqu'en 2007, une participation privée pouvait être négociée pour le financement des équipements communautaires par le biais d'une convention entre les propriétaires et la Commune. Toutefois, un jugement arbitral du 26 juin 2007, publié dans la Revue de droit administratif et de droit fiscal (RDAF 2008, pp. 361-396), a considéré que de telles conventions étaient dépourvues de base légale et ne pouvaient dès lors être opposées aux propriétaires concernés. Le cadre nécessaire pour pouvoir exiger des propriétaires une participation au financement des équipements communautaires, comme le patrimoine administratif et les transports publics, a ainsi été clarifié.

Par ailleurs, selon un avis de droit demandé par la Municipalité, il existe un risque sérieux qu'en cas de non-exécution d'une telle convention par les propriétaires fonciers, ceux-ci ne puissent y être contraints, y compris s'agissant d'équipements à réaliser sur leur propre terrain.

Depuis l'entrée en vigueur, le 1er avril 2011, des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICoM) autorisant la perception d'une taxe communale pour les dépenses d'équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire, des nombreuses villes et communes du Canton de Vaud ont adopté un règlement en ce sens.

L'article 4b LICoM a la teneur suivante :

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.

L'objectif de la taxe est de solliciter les propriétaires bénéficiant des mesures d'aménagement de territoire nouvellement légalisées (p. ex. plans d'affectation), ou dont les droits à bâtir (exprimés en surface de plancher déterminante) augmentent de plus de 30%, à participer financièrement aux frais d'équipements communautaires qu'ils induisent. Selon la loi, la taxe est destinée à couvrir jusqu'à 50 % de l'équipement communautaire concerné.

Les équipements communautaires concernent notamment ceux de la scolarité obligatoire, ainsi que les équipements pré- et para-scolaires, de transports publics et la création d'espaces publics.

La participation des propriétaires est alors fixée par un règlement communal qui permet de percevoir une taxe et en fixe les éléments déterminants.

Deux types de règlement

Selon la loi cantonale, deux types de règlement sont possibles : l'un général et applicable à l'ensemble du territoire communal, l'autre lié à des projets d'urbanisme particuliers et circonscrits (p. ex : « règlement relatif à la perception de la taxe d'équipement communal dans le périmètre Coteau Est »).

Le type de règlement lié à un projet spécifique implique l'adoption de plusieurs règlements «par plan », au fur et à mesure de leur développement. Ce système offre de la souplesse, mais il présente les limites suivantes :

- risque d'inégalité de traitement en matière fiscale en raison des difficultés de conserver une cohérence suffisante entre les différents règlements édictés au fil du temps ;

- démultiplication des procédures (adoption des projets d'urbanisme et adoption des règlements prévoyant la perception de la taxe) ;
- selon le Service des communes et du logement (SCL), le Département des institutions et de la sécurité (DIS) n'approuverait pas un règlement spécifique pour un projet d'urbanisme comportant un seul propriétaire, car ce cas ne constituerait pas une règle générale et abstraite, mais serait assimilable à une décision administrative, applicable à une situation particulière. Dès lors, certains projets tels que les plans d'affectation «Les Roseyres » et « Verdun » pourraient entrer dans ce cas de figure ; d'autres pourraient se présenter à l'avenir.

Le type de règlement « général » est élaboré pour tous les projets de la Commune (en cours et futurs). Il présente les avantages suivants :

- il est applicable à plusieurs projets d'urbanisme ;
- il peut être adopté en tout temps, indépendamment des projets d'urbanisme en cours ou à venir. Une fois élaboré, la Ville dispose d'un règlement relatif à la taxe pour l'équipement communautaire qui peut être appliqué, par la suite, lorsque les projets d'urbanisme seront menés.

Le Service des communes et du logement (SCL) propose à cet effet un modèle de règlement communal « général » avec une grille tarifaire annexée. Le modèle fourni par le Canton permet tout de même une certaine souplesse. Concrètement, il fait figurer dans le règlement les principes essentiels de la taxation, en chargeant la Municipalité de déterminer, dans une annexe (« grille tarifaire »), les valeurs exactes applicables. Celles-ci peuvent être mises à jour. Ainsi, les communes peuvent actualiser simplement les chiffres retenus pour déterminer le taux de la taxe, sans devoir se livrer systématiquement à une révision du règlement.

Pour garantir le respect du principe de légalité, le montant initial du taux de taxation (en CHF par m²) sera néanmoins fixé par le règlement communal et l'adaptation dudit montant ne sera autorisée que tant qu'il n'en résulte pas un accroissement de plus de 10 %.

Le modèle de règlement général élaboré par le SCL définit :

- les cas assujettis de taxation, c'est-à-dire les mesures d'urbanisme qui génèrent une augmentation des surfaces de plancher déterminante (SPd) de 30% sur les biens-fonds concernés (article 3 du règlement) ;
- pour les projets d'urbanisme destinés au logement, la contribution en CHF au m² de SPd est obtenue par l'addition des taux de contribution des équipements communaux scolaires, parascolaires et en transports publics, avec la possibilité d'en ajouter d'autres (espaces publics, par exemple) ;
- pour les projets d'urbanisme destinés aux activités, la contribution en CHF au m² de SPd est liée essentiellement aux transports publics, avec la possibilité d'en ajouter d'autres (article 5).

Le modèle a été élaboré et vérifié sur le plan juridique par les services du Canton. Il a d'ailleurs été adopté par plusieurs Communes.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose un règlement de type « général » (avec grille tarifaire), sur la base du modèle cantonal. Un mandat a été également donné à un avocat pour son adaptation dans le contexte réglementaire communal.

Calcul de la taxe

Pour calculer le taux de la taxe, trois systèmes, issus notamment des expériences des autres communes, ont été testés. Certains paramètres sont les mêmes pour les trois systèmes de calcul, tandis que d'autres varient. Les paramètres fixes sont le ratio habitants/emplois par m² de SPd (0,02 selon le Plan directeur cantonal), le taux de couverture des frais (50 %), ainsi que le ratio population / emplois yverdonnois (selon les données les plus récentes à disposition).

Les trois systèmes de calculs sont les suivants.

1. Le premier calcul se base sur la valeur résiduelle des investissements des 15 dernières années par type d'équipement (au 31.12.2017), selon les chiffres du Service des finances.
2. Le deuxième se base sur les investissements annuels selon les comptes communaux de l'année 2017, également selon les chiffres du Service des finances.
3. Le troisième se base sur les derniers investissements effectués par type d'équipement, selon les préavis y relatifs au Conseil communal.

Ces trois systèmes ont été rapportés au contexte vaudois. Pour les projets de logement, le montant moyen de la taxe avoisine Fr. 148.- par m² de (SPd). Celle-ci est à mettre en parallèle avec le coût de construction du logement, qui est d'environ Fr. 3'500.- au m², et le prix de vente, qui est d'environ Fr. 7'000.- par m².

Après analyse, les deux premiers calculs s'avèrent pénalisants.

En effet, le premier se base sur des équipements qui ont été construits avec des normes et des critères qualitatifs anciens. Aussi, les 15 dernières années représentent une période pendant laquelle les investissements n'ont vraisemblablement pas suivi l'évolution démographique. Le deuxième est également pénalisant, car il est basé sur une seule année, tandis que les investissements pour un équipement déterminé (p.ex. une nouvelle école) sont généralement étalés sur plusieurs années, pendant lesquelles la Ville n'a pas forcément investi et construit pour chaque type d'équipements publics.

La troisième méthode de calcul se révèle plus adéquate en regard de la réalité des coûts, car elle prend en compte les exigences techniques et normatives les plus récentes qui pèsent sur la réalisation des équipements. A Yverdon-les-Bains, les derniers équipements réalisés (avec en parenthèse les préavis y relatifs), sont les suivants :

- pour les équipements scolaires, le Collège des Rives (PR 16.31PR) ;
- pour le pré- et parascolaire, le Pavillon des Isles (PR 10.07PR) ;
- pour les transports publics, le budget moyen des 5 dernières années que la Ville accorde à TRAVYS SA;
- pour les espaces publics, l'aménagement en surface de la Place d'Armes (PR 18.26PR).

Cette méthode induit, pour les projets de logement, une taxe de 134,85 francs par m² de SPd nouvellement créée. Celle-ci est donc du même ordre de grandeur, soit légèrement inférieure, que la moyenne vaudoise (148 francs).

Comme mentionné auparavant, la contribution induite par des projets destinés aux activités et accueillant donc des emplois ne porte pas sur les équipements de la scolarité obligatoire, du parascolaire et du préscolaire. En effet, ces types d'équipement profitent uniquement aux habitants (et non aux emplois). Globalement, les enjeux financiers pour les zones d'activités sont ainsi inférieurs à ceux des zones résidentielles.

Ceci dit, pour les zones d'activités, la situation dans le canton est très hétérogène et une moyenne ne peut pas être calculée, car les communes vaudoises adoptent des stratégies différentes :

- certaines renoncent à demander une contribution pour les zones d'activités, en maintenant uniquement celle pour les zones résidentielles;

- certaines demandent une contribution aux transports publics, car les emplois génèrent une demande en la matière;
- certaines demandent une contribution aux transports publics et aux espaces publics, car ces derniers profitent également aux emplois.

Pour les projets d'activités, la Municipalité propose une contribution pour les transports publics, avec un système de calcul basé sur le budget moyen des 5 dernières années que la Ville accorde à TRAVYS SA (comme pour les zones résidentielles). Cette méthode induit, pour les projets d'activités, une taxe de 39,80 francs par m² de SPd nouvellement créée.

Enjeu financier pour la Ville

Pour saisir l'enjeu financier pour la Ville, une projection a été réalisée en appliquant la taxe (arrondie à Fr. 135.- et 40.- par m² de SPd destinée à du logement, respectivement à l'activité) aux principaux projets en cours à Yverdon-les-Bains, en relation avec le nombre d'habitants attendus selon la capacité d'accueil actualisée des projets d'urbanisme. Les chiffres, présentés dans le tableau ci-après, restent indicatifs et sont donc à prendre avec précaution. En effet, les projets étant en cours, des modifications peuvent surgir en relation, par exemple, avec des exigences du Canton ou les demandes des propriétaires.

Logement: projection d'une taxe de Fr. 135.- aux principaux projets en cours à Yverdon-les-Bains		
Projets	Surface de plancher déterminante (m ²) pour le logement (-)	Enveloppe financière des équipements scolaires, parascolaires, TP et espace public (CHF)
<i>Gare-Lac</i>	190'000	25'650'000
<i>Aux Parties</i>	61'600	8'316'000
<i>Les Roseyres</i>	60'800	8'208'000
<i>Coteau Est</i>	81'200	10'962'000
<i>Verdan</i>	12'100	1'633'500
TOTAL		CHF 54'769'500

Emplois : projection d'une taxe de Fr. 40.- aux principaux projets en cours à Yverdon-les-Bains		
Projets	Surface de plancher déterminante (m ²) pour l'activité (-)	Enveloppe financière des équipements en transports publics (CHF)
<i>Gare-Lac</i>	63'700	2'548'000
<i>Aux Parties</i>	33'600	1'344'000
<i>Les Roseyres</i>	3'400	136'000
<i>Coteau Est</i>	7'800	312'000
<i>Verdan</i>	64'600	2'584'000
TOTAL		CHF 6'924'000

Les tableaux ci-dessus montrent que l'enjeu financier est important. L'introduction d'un règlement pour la perception de la taxe d'équipement communautaire permettra à la Ville de soutenir les investissements nécessaires pour leur réalisation.

Articulation avec la taxe sur la plus-value selon la LATC révisée

La Municipalité a demandé un avis de droit pour analyser l'articulation entre la taxe d'équipement communautaire et la contribution de la plus-value prévue par l'art. 5 al. 1bis de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui est concrétisée par les art. 64 ss de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ces dernières dispositions sont entrées en vigueur le 1er septembre 2018.

Du point de vue du droit vaudois, le législateur cantonal, en adoptant l'art. 66 al. 1 LATC, a prévu plusieurs déductions du montant de la plus-value (soit de l'assiette sur laquelle sera perçue la taxe), dont la taxe d'équipement communautaire (lit. d). Ainsi, le droit vaudois autorise expressément les propriétaires à déduire de la taxation cantonale relative à la plus-value (art. 64 ss LATC) leur éventuelle contribution à la taxe communale d'équipement communautaire.

Du point de vue du droit fédéral, le législateur prévoit uniquement une déductibilité pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement. La question est donc celle de savoir si le silence du législateur fédéral interdit aux Cantons de prévoir d'autres déductions. Il s'avère cependant que les Cantons peuvent introduire des déductions si celles-ci n'induisent pas de réductions indues de l'assiette de la taxe et si elles ont un lien avec la contribution à la plus-value. En outre, la taxe d'équipement communautaire entre dans les prévisions de l'art. 5 al. 1 de la LAT, même si le mécanisme est différent. Après analyse, la déductibilité de la taxe d'équipement communautaire apparaît ainsi conforme au droit fédéral. Cela est d'autant plus vrai que le législateur a pour volonté d'éviter une surimposition ou une double imposition des plus-values immobilières.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est très récente et on ne peut pas exclure que la jurisprudence ait une appréciation différente dans le cadre d'une décision de taxation. Le risque est cependant modéré. D'une part, il paraît douteux qu'un contribuable tente de remettre en cause la déduction dont il bénéficie. D'autre part, il serait saugrenu que le Service du développement territorial (SDT), autorité compétente en matière de taxe sur la plus-value ait pour pratique de violer l'art 66 al.1 let d LATC en invoquant une prétendue illicéité du droit vaudois.

Conclusions

Compte tenu du développement important de la ville d'Yverdon-les-Bains ces prochaines années, la planification de nouveaux équipements communautaires s'avère indispensable pour garantir son fonctionnement et son attractivité en qualité de deuxième ville du Canton.

Le règlement que la Municipalité vous soumet permet de déterminer une stratégie pour le financement des équipements communautaires.

A ce titre, il s'inscrit pleinement dans le cadre du programme de législature.

Rapport sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 2 novembre 2017 « Besoins en équipements et en infrastructures: il faut trouver de nouvelles sources de financement »

Au cours de la séance du Conseil communal du 2 novembre 2017, M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos a déposé un postulat intitulé « Besoins en équipements et en infrastructures: il faut trouver de nouvelles sources de financement ». Ce postulat a été renvoyé à l'examen d'une commission. Le Conseil communal l'a pris en considération et renvoyé à la Municipalité le 6 septembre 2018.

Le texte de ce postulat figure en annexe 3 du présent préavis.

Au vu des considérations émises dans le présent préavis, la Municipalité considère avoir examiné la demande exprimée par le postulant et prie le Conseil communal de prendre acte du fait que le présent préavis constitue le rapport de la Municipalité sur ledit postulat.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 : Le règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires est adopté.

Article 2 : Il est pris acte du fait que le présent préavis constitue le rapport de la Municipalité sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 2 novembre 2017 « Besoins en équipements et en infrastructures: il faut trouver de nouvelles sources de financement ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  J.-D. Carrard



Le Secrétaire  F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments

Annexes :

1. Règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires
2. Grille tarifaire du règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires
3. Postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 2 novembre 2017 « Besoins en équipements et en infrastructures: il faut trouver de nouvelles sources de financement ».



REGLEMENT CONCERNANT LA TAXE RELATIVE AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Approuvé par la Municipalité

le

le Syndic

le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

le Président

la Secrétaire

Approuvé par le Département des institutions
et de la sécurité

Lausanne, le

La Cheffe du Département

SOMMAIRE

Objet, champ d'application	Art. 1
Compétence	Art. 2
Cas de taxation, assujettis	Art. 3
Taux de la taxe : principes	Art. 4
Taux de la taxe : logement	Art. 5
Taux de la taxe : activités	Art. 6
Taux de la taxe : affectation mixte ou deux affectations (logement et activité)	Art. 7
Adaptation du taux de la taxe	Art. 8
Débiteur de la taxation	Art. 9
Décisions de taxation, montant de la taxe	Art. 10
Convention	Art. 11
Affectation	Art. 12
Voies de droit	Art. 13
Entrée en vigueur	Art. 14

Règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires

Le Conseil communal,

vu les art. 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom),
vu l'art. 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI),

édicte

Objet, champ d'application	1.	al. 1	L'objet du présent règlement est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom), la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds sis sur le territoire de la Commune d'Yverdon-les-Bains.
		al. 2	Sont réservés les règlements spéciaux que la Commune adopterait, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement d'équipements communautaires communaux ou intercommunaux d'une nature et d'une importance particulières.
Compétence	2.	al. 1	La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation de la grille tarifaire annexée.
Cas de taxation, assujettis	3.	al. 1	Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit les mesures suivantes:
			a) la légalisation d'un changement d'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale sur le bien-fonds concerné ;
			b) la légalisation d'une modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir sur le bien-fonds concerné. Les augmentations jusqu'à 30 % (non inclus) du nombre de m ² de surface de plancher déterminante (SPd, calculée selon la définition du règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions) sont exonérées.
			c) la légalisation d'un changement d'affectation d'une zone d'activité (ou assimilable) en zone résidentielle (ou assimilable) sur le bien-fonds concerné.
Taux de la taxe : principes	4.	al. 1	Le taux de la taxe est déterminé en francs par m ² de SPd nouvellement légalisée, en distinguant les surfaces destinées au logement des surfaces destinées aux activités, et de manière à permettre la couverture de 50 % des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

**Taux de la
taxe : logement**

5. al. 2 Les frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à l'accroissement des droits à bâtir sont déterminés de façon statistique, en fonction du nombre de nouveaux habitants ou de nouveaux emplois escomptés selon la surface de SPd nouvellement légalisée, du pourcentage de ces nouveaux habitants ou des titulaires de ces nouveaux emplois qui recourent aux équipements communautaires pour la réalisation desquels il est prévu de percevoir la taxe, et des coûts par utilisateur que la commune prend à sa charge, en moyenne, lors de la réalisation ou l'acquisition desdits équipements.

5. al. 1 La taxe perçue par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements communautaires suivants :

- a) équipements scolaires de la scolarité obligatoire ;
- b) équipements d'accueil collectif pré et parascolaire ;
- c) équipements de transports publics ;
- d) équipements d'espaces publics ;

- al. 2 Le taux de taxation total par m² est déterminé par l'addition (arrondie) des quatre taux de contribution suivants:

a. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire.

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal), en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale élève de la scolarité obligatoire, puis par le coût moyen par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'infrastructures scolaires, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1.

Le taux de contribution retenu pour ce calcul figure dans la grille tarifaire annexée faisant partie intégrante du présent règlement.

b. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire.

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal), en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale représenté par les enfants recourant à l'accueil collectif de jour pré ou parascolaire, puis par le coût moyen par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

Le taux de contribution retenu pour ce calcul figure dans la grille tarifaire annexée faisant partie intégrante du présent règlement.

c. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal). Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par 15 fois les coûts annuels par habitant supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la moyenne des cinq dernières années.

Le taux de contribution retenu pour ce calcul figure dans la grille tarifaire annexée faisant partie intégrante du présent règlement.

d. Taux de contribution aux frais d'équipements d'espaces publics

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant prise pour référence par le Plan directeur cantonal).

Le taux de contribution retenu pour ce calcul figure dans la grille tarifaire annexée faisant partie intégrante du présent règlement.

**Taux de la
taxe : activités**

6. al. 1 La taxe perçue par m² de SPd destinée aux activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles nouvellement légalisée vise à financer la réalisation ou l'acquisition d'équipements de transports publics.
- al. 2 Le taux de taxation se calcule en déterminant le nombre de nouveaux emplois escomptés par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par emploi prise pour référence). Les titulaires de ces emplois étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par 15 fois les coûts annuels par emploi supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la moyenne des cinq dernières années.
- Le taux de contribution retenu pour ce calcul figure dans la grille tarifaire annexée faisant partie intégrante du présent règlement.

**Taux de la
taxe :
affectation
mixte ou deux
affectations
(logement et
activité)**

7. En cas de légalisation de nouvelles surfaces autorisant les deux affectations (logement et activité), le taux de contribution applicable sera calculé sur la base des m² de SPd relatifs à chacune des deux affectations.
- Dans le cas où la répartition entre les m² de SPd de logement et d'activités ne peut pas être calculée ou définie, le taux de contribution applicable est celui de l'affectation en logement pour l'ensemble de la surface nouvellement légalisée.

**Adaptation de
taux de la taxe**

8. al.1 A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité peut adapter dans un tarif spécifique, une fois par législature, les termes de calcul retenus aux articles 5 et 6 en fonction de l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la

			contribution de 10% par rapport au taux de la taxe mentionnée dans l'annexe du présent règlement.
		al. 2	Cette adaptation est soumise à l'approbation du département cantonal compétent.
Débiteur de la taxe	9.	al.1	Le débiteur de la taxe est le propriétaire du bien-fonds concerné au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement territoire.
Décisions de taxation, montant de la taxe	10.	al. 1	Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la Municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.
		al. 2	Pour chaque bien-fonds concerné, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante :
			(A*B) + (C*D)
			A = Taux de taxation par m ² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée
			B = m ² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds
			C = Taux de taxation par m ² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée
			D = m ² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds
		al. 3	Les taux de taxation sont ceux prévus par la version de la grille tarifaire en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.
		al. 4	La décision de taxation est notifiée à ou aux propriétaires de chaque bien-fonds concerné.
Convention	11.	al. 1	Par convention conclue avec les débiteurs de la taxe, la Municipalité peut en différer la date de perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard. Dans ce cas, une réquisition d'inscription d'une hypothèque légale au registre foncier sera signée par les propriétaires.
Affectation	12.	al. 1	Le produit de la taxe sera affecté à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels elle a été prélevée.
Voies de droit	13.	al.1	Les décisions de taxation rendues en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la commission communale de recours instituée conformément à l'article 45 LICom, dans les trente jours à compter de leur notification.
		al. 2	L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours.
Entrée en vigueur	14.	al. 1	Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Grille tarifaire pour la taxe sur l'équipement communautaire

A. Logement

A.1 Taux de contribution aux frais d'équipements de la scolarité obligatoire

> habitants par m2 de Spd destinée au logement selon le plan directeur cantonal **0.02**

> Part de la population communale dans la scolarisation obligatoire **12%** X

Année	2017
Elèves primaires à Yverdon	2'678
Elèves secondaires à Yverdon	925
Population	30'208

> Coût moyen par élève pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures scolaires **80'736** X

Collège des Rives	Préavis 16.31, 2016
Investissements	56'515'000
Elèves au Collège des Rives	700

> taux de couverture des frais d'équipements communautaires selon règlement **50%** X

96.30 =

A.2 Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire

> habitants par m2 de Spd destinée au logement selon le plan directeur cantonal **0.02**

> Part de la population communale constituée par des enfants recourant à l'accueil pré et parascolaire **6%** X

Année	2017
Enfants au préscolaire (données Jecos)	1'077
Enfants au parascolaire (données Jecos)	678
Population	30'208

> Coût moyen par enfant pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures pré et para scolaires **21'026** X

Pavillon parascolaire des Isles (avec garderie)	Préavis 10.07, 2010
Investissements	7'359'000
Enfants à la cantine du Pavillon des Isles	300
Enfants à la garderie du Pavillon des Isles	50

> taux de couverture des frais d'équipements communautaires selon règlement **50%** X

12.20 =

A.3 Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

> habitants par m2 de Spd destinée au logement selon le plan directeur cantonal **0.02**

> Coût annuel par habitant supporté par la Communes pour ses investissements en transports publics **130** X

Période	2014-2018
Budget moyen des 5 dernières années de la Ville pour Travys (données filière Mobilité)	3'915'600
Population	30'208

> pondération pour tenir compte des frais occasionés par un habitant pour les 15 prochaines années **15** X

> taux de couverture des frais d'équipements communautaires selon règlement **50%** X

19.45 =

A.4 Taux de contribution aux frais d'équipements d'espaces publics

> habitants par m2 de Spd destinée au logement selon le plan directeur cantonal **0.02**

> Coût moyen par habitant supporté par la Commune pour la réalisation d'espaces publics **689** X

Places d'Armes (espace public emblématique pour la ville entière)	Préavis 12.13 (2012) et 18.26 (2018)
Investissements CHF (étude : 2'000'000 et crédit d'ouvrage en surface 18'800'000)	20'800'000
Population	30'208

> taux de couverture des frais d'équipements communautaires selon règlement **50%** X

6.90 =

Taux total (A1+A2+A3+A4) en CHF pour chaque m2 de SPd destinée au logement, arrondi **134.85**

B. Activités

B.1 Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

> emplois par m2 de Spd destinée au logement selon le plan directeur cantonal 0.02

> Coût annuel par emploi supporté par la Communes pour ses investissements en transports publics 265 X

Période	2014-2018
Budget moyen des 5 dernières années de la Ville pour Travys (données filière Mobilité)	3'915'600
Emplois (données ADNV en 2016)	14'760

> pondération pour tenir compte des frais occasionés par un habitant pour les 15 prochaines années 15 X

> taux de couverture des frais d'équipements communautaires selon règlement 50% X

39.80 =

Taux total (B1) en CHF pour chaque m2 de SPd destinée aux activités, arrondi **39.80**

POSTULAT**« Besoins en équipements et en infrastructures : il faut trouver de nouvelles sources de financement »**

Vassilis Venizelos
2 novembre 2017

La commune prévoit plusieurs projets de développement importants ces prochaines années, que ce soit au cœur de la ville (Gare-Lac) ou en périphérie (Les Parties, Coteau est, ...). En tout, les projets en cours représentent un potentiel de croissance de près de 7000 habitants et 2000 emplois. Ces développements permettront de répondre à la pénurie de logements qui touche notre région. Ils nécessiteront toutefois des investissements importants en équipements et infrastructures (transports, écoles, garderies, installations culturelles et sportives, ...). Compte tenu de la situation financière de la commune, ces projets de développement ne pourront pas se réaliser sans un nouvel apport financier.

Une piste qui n'a toujours pas été explorée à Yverdon-les-Bains, consiste à prélever une taxe sur les bénéfices générés par la création de plans d'affectation. Lorsqu'un propriétaire foncier bénéficie d'une mesure d'aménagement du territoire (adoption d'un plan d'affectation par exemple) augmentant la valeur de son terrain, le droit cantonal permet de prélever une taxe sur la plus-value générée. Cette taxe a été introduite en réponse à une motion du député PLR Jacques Haldy¹, qui a entraîné une modification de la loi sur les impôts communaux en 2010².

Le fruit de cette taxe permet ainsi de financer une partie des équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement d'un nouveau quartier.

A titre d'exemple, un terrain agricole qui devient constructible peut voir sa valeur passer de 4 frs/m² à 600 frs/m². Pour une parcelle de 40'000 m², cela représente une plus-value de près de 24 millions de francs. Compte tenu de l'ampleur du bénéfice généré par une « simple » opération d'aménagement du territoire, il ne semble pas exagéré d'envisager d'en prélever une partie pour financer les besoins en équipements et infrastructures qui découleront de la construction d'un nouveau morceau de ville.

De nombreuses communes vaudoises ont d'ores et déjà introduit cette taxe (Lausanne, Vevey, Nyon, Cossonay, Payerne, Moudon, Chavornay...) et l'utilisent sans que cela ne péjore leur attractivité ou leur capacité à développer des projets.

Cette taxe peut rapporter des montants utiles pour financer les investissements que la ville devra consentir ces prochaines années. Ce montant peut bien entendu varier en fonction du taux qui serait retenu. En s'appuyant sur la pratique d'autres communes dans le canton, et

¹ https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/gc/Seance_30_septembre_2008/08_MOT_031_Objet_et_dev.pdf

² **Loi sur les impôts communaux**

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.

en tenant compte des projets de développement connus à Yverdon-les-Bains, le potentiel est estimé à plus de 50 millions de francs (cf. document annexe).

L'introduction d'une telle taxe devrait bien entendu tenir compte des impôts existants (impôt sur les gains immobiliers par exemple) et des réformes législatives en cours³ (LATC). En effet, la taxe doit être proportionnée à la plus-value réalisée. En s'ajoutant à d'autres taxes, elle ne doit pas se révéler confiscatoire. La marge de manœuvre de la commune est toutefois importante. En réponse à un cas qui concernait le canton de Bâle-ville, le Tribunal fédéral a jugé qu'un prélèvement allant jusqu'à 60 pour cent de la plus-value était compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété⁴.

De plus, il est important qu'une telle taxe ne soit pas répercutée sur le loyer des logements que la mesure d'aménagement doit permettre de développer. Sur ce point, il convient de comparer le montant de la taxe (150 frs/m² dans l'exemple ci-dessus) au prix de vente des appartements dans notre commune qui se situe entre 6000 et 9000 frs/m². Cette taxe ne ferait donc que réduire la marge bénéficiaire du promoteur. De plus, pour s'assurer que les logements construits proposent des loyers raisonnables, la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet aux communes de prévoir dans ses plans d'affectation la mise à disposition de logements à loyer abordables (article 27 LPPPL).

Ainsi, compte tenu de la situation financière de la commune, et considérant les nombreux projets de développement en cours, nous demandons à la Municipalité d'étudier la possibilité d'introduire une taxe pour l'équipement communautaire, conformément à l'article 4b de la loi sur les impôts communaux⁵.

Pour le groupe des Verts,

Vassilis Venizelos

³ La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) est actuellement en cours de révision. En réponse aux récentes adaptations du droit fédéral (LAT), l'introduction d'une taxe sur la plus-value foncière est prévue.

⁴ ATF 105 Ia 134

⁵ Pour rappel, l'article 72 du règlement du conseil communal dispose qu'en cas de prise en considération d'une proposition d'un conseiller «la municipalité doit impérativement la traiter et y répondre dans l'année qui suit le dépôt».

Annexe : Taxe relative au financement de l'équipement communautaire (écoles, transports, garderies, installations sportives, ...)

Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
5 octobre 2017

Logements : Nombre d'habitants * 50 m² * 150 frs =
montant prélevé

Activités : Nombre d'emplois * 50 m² * 35 frs = montant
prélevé

PROJET	Habitants	Emplois	Montant	
Gare-Lac	3800	1200	30,6 mios	
Coteau-est	1200	300	9,525 mios	
Roseyres	900	?	6,75 mios	
Les Parties	630	280	5,18 mios	
Clendy	300	?	2,25 millions	
TOTAL			54'305'000 frs	