

**AU CONSEIL COMMUNAL DE
COSSONAY**

Cossonay, le 11 mai 2016

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 04/2016 relatif à l'adoption du règlement portant le titre : « Règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans les périmètres des plans partiels d'affectation ou plans de quartiers "La Condémine-Stand", "Route de Morges Nord", "Route de Morges Sud", "Chien-Bœuf Nord", "Chien-Bœuf Sud" et "Route de la Sarraz", sur le territoire de la Commune de Cossonay »

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission désignée par le bureau pour étudier le préavis municipal N°04/2016 s'est réunie en salle de la municipalité le 28 avril 2016, en présence de notre Syndic Monsieur Georges Rime et de Monsieur Claude Moinat, Municipal. Nous les remercions pour leurs explications et documents complémentaires remis à cette occasion.

La commission s'est réunie les 2 et 10 mai 2016 pour étudier le préavis et rédiger le présent rapport.

Nous remercions également Madame Tania Zito, Secrétaire municipale, pour les réponses à toutes nos questions.

Préambule

Lors de l'élaboration de plans partiels d'affectation PPA ou de plans de quartier PQ d'importance ou lors de la création de nouvelles zones à bâtir, la loi cantonale vaudoise (art. 50 LATC) permet aux communes de faire participer les propriétaires aux frais d'équipement "technique" liés à leurs parcelles (routes, giratoires, canalisations, etc.). Cela se fait le plus souvent par la voie de conventions conclues entre les communes et les propriétaires, signées avant l'adoption des plans d'affectation ou de quartier. C'est ce qui se passe actuellement pour Cossonay.

Mais, lors de l'adoption de ces plans ou la création de nouvelles zones à bâtir, les communes n'ont pas seulement des frais d'équipement au sens strict, mais aussi des frais généraux d'infrastructures (écoles, crèches, installations d'épuration, espaces publics, etc.).

Suite à une motion déposée au Grand Conseil en 2008 et adoptée le 11 janvier 2011, les dispositions légales de droit fiscal permettent aux communes de prélever une taxe pour le financement de cet équipement communautaire. Ces nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur le 1er avril 2011.

Dès lors, les communes pouvaient adopter un règlement, afin de pouvoir prélever une taxe pour la participation des propriétaires à l'équipement communautaire. Cossonay s'est doté d'un tel règlement général par le vote du Conseil communal du 11 février 2013, règlement approuvé le 3 juin 2014 par le Département cantonal des Institutions et de la sécurité.

La procédure initiale définie par le règlement général prévoyait une taxe pour chaque PPA ou PQ. La Municipalité a décidé de simplifier cette procédure et de définir cette taxe en une fois pour l'ensemble des PPA et PQ mentionnés dans le titre du Règlement spécifique.

Non assujettissement (art. 2 du Règlement spécifique)

Sont exemptés les locaux destinés à des activités reconnues d'utilité publique (fondations, associations à but non lucratif, écoles et cliniques 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, pourrait/devrait être mise à charge de la collectivité.

Méthode de calcul

Le « Règlement général » prévoit de prendre en compte 9 points lors de la fixation de la taxe communautaire :

1. Equipements scolaires
2. Equipements préscolaires
3. Equipements parascolaires
4. Maison de quartier, centre socioculturel
5. Equipement des places de jeux et de détente
6. Place publique
7. Parc de quartier
8. Equipement sportif de quartier
9. Transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts, interventions sur le domaine public)

Dans son calcul, la Municipalité tient compte des 3 premiers points. Elle n'a pas tenu compte des coûts d'investissement pour la gare routière, les places de jeux et les arrêts de bus puisqu'ils sont déjà réalisés ou en cours de réalisation et qu'ils sont considérés d'intérêts publics.

Pour les 3 premiers points, la Municipalité base son calcul sur un ratio de 1 habitant par 50m² SPd (Surface de Plancher déterminante) et les projections hypothétiques suivantes :

1. Equipements scolaires
 - Nombre d'élèves : 10% du nombre d'habitants
 - 20 élèves par classe
 - Coût d'une classe : 1'250'000 CHF (selon projet Chavannes)
2. Equipements préscolaires
 - Nombre d'enfants en âge préscolaire : 6%
 - Taux de recours à une garderie : 16.4% (étude Amalthée et Ajerco)
 - Coût d'une place de garderie : 55'392 CHF (selon projet Chavannes)
3. Equipements parascolaires
 - Nombre d'enfants des niveaux 1 à 4P : 4/11 des élèves
 - Taux de recours au parascolaire : 24% (étude Amalthée et Ajerco)
 - Coût d'une place : 38'823 CHF (selon projet Chavannes)

Taxe communautaire

Selon l'article 3 du « Règlement général », la taxe est destinée à couvrir le 50% de l'équipement communautaire lié à la mesure d'aménagement du territoire.

Avec les hypothèses de calcul ci-dessus et une augmentation de nombre d'habitants estimée à **1418**, on obtient le résultat suivant :

- Taxes communales communautaires : **71 CHF /m²** de surface de plancher habitable

Autres taxes

- Taxe cantonale sur plus-value immobilière : 30% sur plus-value immobilière moins les taxes
- Taxe communale d'introduction EU : 30 CHF /m² de plancher
- Taxe communale d'introduction EC : 60 CHF /m² de toiture imperméabilisée
- Taxe communale d'introduction EP : 20 CHF /m² de plancher
- Emoluments administratifs : ~10 CHF /m² de plancher (projet)
(projet qui devrait être approuvé par le conseil le 27 juin 2016 : 2‰ à 3‰ du coût des travaux, soit environ 10 CHF/m²)

Il y a une confusion dans le préavis : dans le chapitre 4, il est question de « gains immobiliers » alors qu'il faudrait parler de « plus-value immobilière » (d'ici 2017, une taxe sur la plus-value réalisée consécutivement à une mesure d'aménagement du territoire, comme un plan de quartier, sera prélevée aux propriétaires de l'ordre de 30% de la plus-value réalisée après déduction des taxes).

La jurisprudence fédérale prévoit que le total de ces taxes cantonales et communales cumulées ne doit pas dépasser le 50% de la plus-value immobilière réalisée, sous peine d'être considéré comme confiscatoire.

Résultats

Pour les calculs, le préavis a utilisé une plus-value immobilière de 600 CHF/m².

Une erreur de calcul s'est glissée dans le préavis, faisant monter le total des taxes à environ 310 CHF/m² de terrain, représentant un ratio de 52 % par rapport à la plus-value immobilière. Pour cette raison, la Municipalité propose dans son préavis de réduire la taxe communautaire de 71 à 60 CHF/m².

Après correction de cette erreur, la somme des taxes passe à 265 CHF/m² de terrain et à un ratio par rapport à la plus-value immobilière de 44%. **Une réduction de la taxe communautaire (soit passer de 71 CHF/m² à 60 CHF/m²) n'est donc pas nécessaire puisque le ratio est bien inférieur à 50%.**

En comparaison avec d'autres communes vaudoises, la taxe proposée par Cossonay se trouve en bas du classement; mais il est difficile de faire des comparaisons, la commission ne disposant pas de toutes les taxes communales et surtout ne connaissant pas les enjeux d'équipements communautaires futurs de ces communes. (Exemples de taxe pour l'équipement communautaire : Pully 161.-/m², Le Mont 66.-/m², Avenches 87.-/m², Moudon 97.-/m²).

Proposition

Compte tenu que la somme des taxes cantonales et communales ne dépasse pas le 50% de la plus-value immobilière, la Commission propose de ne pas réduire la taxe communautaire et de la maintenir à 71 CHF/m², respectivement 25.35 CHF/m³.

Amendement

Article 3, paragraphe 2 du Règlement spécifique :

le montant de la taxe est fixé à CHF 60.- par mètre carré de surface de plancher habitable ou à CHF 21.45 par mètre cube habitable

Le texte est remplacé par :

le montant de la taxe est fixé à CHF 71.- par mètre carré de surface de plancher habitable ou à CHF 25.35 par mètre cube habitable

Au vu de ce qui précède, la commission propose au Conseil communal d'adopter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal N° 04/2016,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- D'adopter le règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans les périmètres des plans partiels d'affectation ou plans de quartiers "La Condémine-Stand", "Route de Morges Nord", "Route de Morges Sud", "Chien-Bœuf Nord", "Chien-Bœuf Sud" et "Route de la Sarraz", sur le territoire de la Commune de Cossonay, **assorti de l'amendement éventuellement décidé par le Conseil.**

Pour la commission :

Philippe Mayer (rapporteur) :

Pierre-Alain Philipona :

Nicolas Schlaeppli :