

**Commission du Conseil Communal
Préavis municipal N° 14/2012**

Au Conseil Communal
1304 Cossonay

Cossonay, le 29 janvier 2013

**Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis Municipal N° 14/2012
relatif à l'adoption d'un nouveau règlement portant le titre de « Règlement
général concernant la taxe relative au financement de l'équipement
communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire concernant la
Commune de Cossonay »**

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

La commission s'est réunie le 14 janvier 2013 au bâtiment communal, en la présence du
Syndic M.George Rime et de M.Claude Moinat Municipal que nous remercions pour leur
disponibilité et leurs explications.

Nous nous sommes réunis les 17 et 23 janvier 2013 pour la rédaction du présent
rapport, les derniers détails ont été réglés par échange de courriels.

Préambule :

Suite à la Motion déposée par Me Jacques Haldi auprès du Grand Conseil, la loi sur les
impôts communaux a été modifiée le 11 janvier 2011. La nouvelle loi permet aux
communes de prélever une taxe pour couvrir les dépenses concernant les équipements
communautaires liées à des mesures d'aménagements du territoire.

Cette taxe s'applique uniquement lorsque que les mesures d'aménagements augmentent
sensiblement la valeur d'un bien fonds, par exemple le classement d'une zone agricole
en zone à bâtir.

La taxe est due à la Commune par le propriétaire du fonds dès le changement de zone de
la parcelle.

Réflexions de la commission :

1.- Le développement de notre Commune voulu par nos autorités et que permettra notre nouveau PGA, engendrera des coûts importants liés aux équipements communautaires. La commission estime donc légitime de faire participer les propriétaires fonciers à ces dépenses. En effet, les gains liés au changement d'affectation de leurs fonds sont importants et résultent uniquement d'une décision politique.

2.- Cette taxe n'est pas obligatoire, elle offre la possibilité aux communes de faire participer les propriétaires, elles sont libres de l'appliquer ou pas. Cossonay a fait le choix de saisir cette opportunité.

3.- Il ne faut pas confondre cette taxe avec celle déjà appliquée pour les équipements techniques des parcelles (alimentation en eau et en énergie, vois de communication, etc.) tel que définie dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire LAT / RS 700.

4.- C'est le règlement communal qui fixe le montant de cette taxe dans les limites données par la loi, soit: 50.- par m2 du terrain concerné mais au maximum 50% de la somme des dépenses supplémentaires engendrées par les nouveaux projets.

5.- Notre commune a choisi de déterminer au cas par cas les montants en fonction des projets et des besoins communautaire du moment. Au moins une autre commune ayant déjà légiféré sur cet objet a choisi de définir un montant fixe par nouvel habitant amené par la mesure d'aménagement (Nyon). Cette méthode nous semble intéressante dans la mesure où elle est plus équitable et simple à déterminer.

6.- La commission s'est posé la question sur l'incidence de cette taxe sur le coût global de la future des constructions par conséquent sur le montant des loyers ou les prix de vente des appartements. Cette incidence est difficile à évaluer, toutefois, nous estimons que ça ne devrait pas être le cas, les prix étant donnés principalement par le marché. Les marges des propriétaires respectivement des promoteurs seront peut être un peu réduite.

7.- Lors de la valorisation et la vente d'un terrain, les coûts suivants doivent être supportés par le propriétaire:

La taxe pour les équipements techniques, les impôts sur les gains immobiliers et prochainement la taxe pour les équipements communautaires. Toutefois ces deux dernières ne s'additionnent pas dans la mesure où le propriétaire peut récupérer la part communale de l'impôt sur les gains immobiliers jusqu'à concurrence du montant de la taxe. Par conséquent, il ne paiera que le montant le plus élevé des deux. La manne supplémentaire apportée à la commune ne sera donc pas aussi importante qu'il n'y paraît.

8.- Outre l'apport fiscal, l'intérêt de cette taxe est d'inciter les propriétaires a réaliser les constructions prévues sur leur terrain dans un délai raisonnable. En effet, la taxe est exigible dès l'entrée en force des mesures d'aménagement, même si la Municipalité peut par convention en différer le paiement.

En résumé:

Seul le règlement général est soumis à l'approbation du Conseil.

Le mode de calcul ou de détermination de la taxe n'est malheureusement pas précisé et restera de la seule compétence de la Municipalité, tout comme les règles et le processus concernant l'encaissement.

Un règlement spécifique à chaque projet sera élaboré et négocié par la Municipalité. Ce règlement devra être approuvé par votre conseil en même temps que les futurs PPA ou PQ. La commission incite la Municipalité à tirer le meilleur parti de ce règlement en faveur de la communauté. Il s'agira alors pour le Conseil Communal d'être attentif à la façon de déterminer cette taxe et d'évaluer l'apport supplémentaire pour la finance de la commune.

Conclusions :

Cossonay est à la veille de se prononcer sur son nouveau PGA qui offrira des possibilités importantes de construction. Ce nouveau règlement tombe à point nommé.

Compte tenu de ces réflexions, la commission unanime vous propose d'accepter tel quel le règlement général proposé par la municipalité.

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° 14/2012 relatif à l'adoption d'un nouveau règlement portant le titre « Règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire concernant la Commune de Cossonay » ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission qui a étudié cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE :

- D'adopter le Règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire concernant la Commune de Cossonay » ;

Pour la commission :

Gabrielle Tandon

Sébastien Pidoux

Alain Guignard (rapporteur)