

## Motion soumise au conseil communal de Pully pour :

### **« L'élaboration d'une proposition de règlement en vue de l'adoption d'une taxe communale relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire »**

Pully, le 13 mars 2023

#### **Contexte général :**

La Commune de Pully fait face à une situation financière préoccupante, générée par de multiples facteurs, et à un besoin important d'investissements en infrastructures communautaires généré par la nécessité de renouveler les infrastructures et de les renforcer pour faire face à l'afflux de nouveaux habitants.

Ce constat est notamment valable pour :

- Les besoins en nouvelles constructions scolaires et d'accueil pré/parascolaires (plus de 100 millions d'ici la fin de la décennie) sont mis en évidence par les nombreux crédits d'étude et d'investissements passés et annoncés en la matière.
- Les besoins régionaux en transports publics augmentent et se traduisent par une explosion des coûts supportés par notre commune pour financer leur développement (CHF 13 millions au budget 2023).
- L'aménagement des espaces publics et les infrastructures sportives.
- Le développement de l'offre culturelle.
- La mise à niveau des infrastructures de base (STEP, routes, canalisations, réseaux etc.)

La population de Pully compte 18'881 habitants au 31.12.2021. Elle s'est accrue de quelque 155 habitants/an en moyenne de 2012 à 2021. La croissance s'est accélérée ces dernières années avec une augmentation moyenne de 175 habitants/an de 2018 à 2021 (chiffres tirés des rapports de gestion 2012-2021).

L'objectif logement 2030 de la Commune de Pully prévoit 22'000 habitants à l'horizon 2030 en tenant compte des projets de développements induits par la densification prévue par les futurs Plans partiels d'affectation (PPA) à l'étude ; l'augmentation moyenne prévue est donc portée à 346 habitants/an de 2022 à 2030, soit un quasi doublement du rythme de croissance.

( [https://www.pully.ch/media/2209204/objectif\\_logement\\_09\\_02.pdf](https://www.pully.ch/media/2209204/objectif_logement_09_02.pdf) )

L'accroissement de la population s'effectue ainsi cumulativement par :

1. Le développement de l'offre de logements par l'utilisation de droits à bâtir existants,  
et par...
2. l'octroi de droits à bâtir supplémentaires (densification) par l'adoption de mesures d'aménagement du territoire, en particulier des plans partiels d'affectation.

L'introduction d'une taxe pour l'équipement communautaire pourrait contribuer à financer les dépenses en équipements communautaires (notamment : crèches, écoles, transports publics) liées à l'accroissement de la population découlant du ch. 2 ci-dessus.

## Concept de la taxe pour l'équipement communautaire

La loi sur les impôts communaux (art 4 b) et ss LIC) autorise depuis 2011 les communes à prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal dès lors qu'une mesure d'aménagement du territoire octroie de nouveaux droits à bâtir.

Les mesures d'aménagement du territoire auxquelles la loi fait référence doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

- a. le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

Le législateur cantonal a ainsi trouvé légitime que le propriétaire bénéficiant d'une augmentation sensible de la valeur de son bien-fonds du fait de l'augmentation de ses droits à bâtir participe à une partie des coûts (la loi fixe un maximum de 50%) de la densification dont il bénéficie.

Pour que l'augmentation de la valeur du bien-fonds puisse être qualifiée de « sensible », l'augmentation des droits à bâtir découlant de la mesure d'aménagement du territoire doit dépasser un seuil, lequel doit être fixé dans le règlement. Nous pouvons ainsi trouver les critères suivants, ancrés dans les différents règlements adoptés par des communes du Canton:

- Augmentation de la surface de plancher déterminante supérieure ou égale à 20%
- Augmentation de la surface de plancher déterminante supérieure ou égale à 30%
- Augmentation de la surface de plancher déterminante supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup>
- Augmentation de la surface de plancher déterminante générant une taxe supérieure ou égale à CHF 4'000.-, les premiers CHF 4000.- n'étant pas perçus à l'instar de ce que prévoit implicitement l'art 66 al.2 LATC pour la taxe sur la plus-value

Les principes et modalités de cette taxe sont fixés dans un règlement communal accompagné d'une grille tarifaire qui en détermine le calcul.

Le modèle le plus utilisé par les communes avoisinantes se base en bref sur les principes suivants :

- chaque m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SdPD) supplémentaire autorisé par la nouvelle mesure d'aménagement du territoire est taxé à hauteur d'un montant découlant de la grille tarifaire.
  - On admet statistiquement 50 m<sup>2</sup> de SdPD pour 1 habitant.
  - La grille tarifaire détermine le coût statistique historique pour la Commune d'un habitant en termes de bâtiments scolaires, d'accueil pré/para scolaire et de transports publics.
  - Les Communes sont libres d'ajouter d'autres équipements communautaires dans le calcul.
- Un calcul basé sur le nombre d'emplois supplémentaires est effectué pour les surfaces supplémentaires dédiées aux activités.

La taxe par m2 pour des surfaces de logements supplémentaires est ainsi calculée comme suit dans quelques communes du Canton :

	Lausanne	Yverdon	Crissier	Renens	Prilly
<b>Infrastructures scolaires</b>					
coût moyen/enfant	69 231,00	80 735,00	55 606,38	70 000,00	73 195,00
% de la population	0,12	0,12	14%	12,10%	10,70%
m2/habitant=50	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Montant/m2	166,15	192,63	155,70	169,40	156,64
taxe 50%	<b>83,08</b>	<b>96,32</b>	<b>77,85</b>	<b>84,70</b>	<b>78,32</b>
<b>Infrastructures pré/parascolaires</b>					
coût moyen/enfant	39 655,00	21 025,00	28310	55000	39800
% de la population	0,10	0,06	2,10%	4,80%	5,10%
m2/habitant=50	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Montant/m2	79,31	24,43	11,89	52,80	40,60
taxe Taxe 50%	<b>39,66</b>	<b>12,22</b>	<b>5,95</b>	<b>26,40</b>	<b>20,30</b>
<b>Transports publics</b>					
coût moyen/habitant	162,50	129,62	320	184,6	199,9
facteur multiple	15,00	15	1	15	15
m2/habitant=50	2 437,50	1 944,30	320,00	2 769,00	2 998,50
Montant/m2	48,75	38,89	6,40	55,38	59,97
taxe 50%	<b>24,38</b>	<b>19,44</b>	<b>6,40</b>	<b>27,69</b>	<b>29,99</b>
espaces publics					
coût moyen		688,56		525	525
Taxe		<b>6,89</b>	-	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>
<b>Total taxe /m2</b>	<b>147,11</b>	<b>134,86</b>	<b>90,19</b>	<b>144,04</b>	<b>133,85</b>
<b>Activités</b>					
	<b>37</b>	<b>39,8</b>	<b>6,4</b>	<b>32,95</b>	<b>35,20</b>

Un calcul similaire pour Pully nous amènerait aujourd'hui selon toute vraisemblance à une taxe au m2 supérieure à ces chiffres. Le montant de la taxe par m2 pourrait approcher CHF 190.- par m2 d'habitation et CHF 75 par m2 d'activité (ces chiffres restent à déterminer selon des calculs précis des coûts moyens par enfant/habitant/emploi).

À titre d'exemple purement indicatif, l'augmentation de l'IUS concédé dans le cadre du dernier PPA discuté en Conseil (ECA) de 0,8 à 1,2 pourrait, en prenant les chiffres tirés des exemples d'autres communes ci-dessus, entraîner une taxe prélevée par notre Commune de près d'un demi-million.

Cette taxe est exigible auprès du propriétaire au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou à la date fixée par convention (par exemple lors de la vente du bien ou à la date d'obtention du premier permis de construire touchant la parcelle concernée).

Il est important de noter que le coût de cette taxe est déductible par le propriétaire :

- de la plus-value foncière soumise à la taxe prévue par la LATC (art 66 al.1 lit. d), laquelle découle de la même mesure d'aménagement du territoire que la taxe communale d'équipements communautaires
- et
- de l'assiette du calcul des gains immobiliers en cas de vente (LI : art 70 lit. i)

Il s'agit donc en partie d'un transfert de substance fiscale du Canton vers la Commune (sans impact sur la péréquation !).

C'est la raison pour laquelle la Commune reverse 5% du produit de cette taxe au Canton pour compenser les pertes de l'État en matière d'impôt sur les gains immobiliers.

Pour pouvoir être prélevée, cette taxe d'équipement complémentaire doit être ancrée dans un règlement communal approuvé par le conseil communal et entré en vigueur avec l'approbation du Canton.

Tout PPA entrant en vigueur après la date d'entrée en vigueur de la taxe est soumis à la taxe.

## Rappel historique

En 2014, la Municipalité avait déjà proposé l'adoption d'un règlement introduisant une taxe pour l'équipement communautaire ( [https://www.pully.ch/media/123731/p\\_16-2014.pdf](https://www.pully.ch/media/123731/p_16-2014.pdf) ) qui, selon le mode de calcul proposé, aboutissait à une taxe de CHF 161.71/m<sup>2</sup>. Le potentiel de revenus d'une telle taxe avait alors été estimé entre CHF 8 et CHF 10 millions.

Le conseil communal **avait refusé d'entrer en matière** malgré le soutien de la COFIN et de la commission ad hoc pour toute une série de motifs (voir p-v de la séance en pages 20-23 : <https://www.pully.ch/media/159950/proc%C3%A8s-verbal.pdf> ) ces motifs tenaient pour l'essentiel à un problème de procédure, à l'attente d'une législation cantonale (LATC) et à la bonne santé des finances communales d'alors.

La situation actuelle apporte manifestement un nouvel éclairage qui mérite un nouvel examen.

## Objet de la motion :

Vu

- La situation financière de la Ville de Pully et ses importants besoins en investissements communautaires,
- Le potentiel de recettes communales supplémentaires apporté par l'introduction d'une taxe pour l'équipement communautaire en raison du grand nombre de plans partiels d'affectation densifiant le territoire communal envisagés à ce jour ,
- L'urgence avec laquelle il convient d'agir pour que l'entrée en vigueur de la taxe précède celle des prochains plans partiels d'affectation,

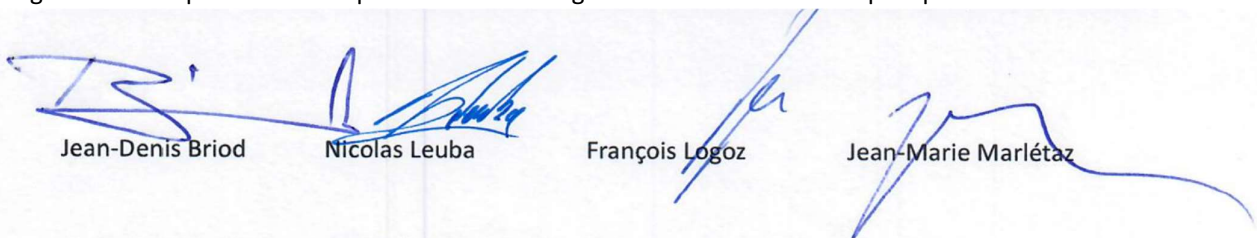
### Il est demandé par la présente motion à la Municipalité :

- de présenter dans les meilleurs délais un projet de décision au conseil communal comportant un projet de règlement de taxe d'équipement communautaire complet accompagné de sa grille tarifaire.
- d'intégrer au règlement et à sa grille au minimum les volets scolaires, pré/parascolaires, transports publics, espaces publics et d'étudier l'ajout de tout autre élément pertinent (infrastructures sportives ou culturelles par exemple) qui soit admissible légalement.
- De fixer le seuil minimum possible au déclenchement de l'assujettissement à la taxe.

La présente motion est conforme aux articles 66 al. 1 lit. b) et 67 du règlement du conseil communal. Elle est donc recevable.

Les motionnaires demandent la prise en considération immédiate de la motion et son renvoi à la municipalité (art 68 al. 2 du règlement du conseil).

Hors du contexte formel de la motion, son acceptation exprimera le vœu que la Municipalité coordonne ses travaux et ses préavis au conseil communal de telle sorte que, à compter de ce jour, la nouvelle réglementation puisse être adoptée et entrer en vigueur avant tout nouveau plan partiel d'affectation.



Jean-Denis Briod      Nicolas Leuba      François Logoz      Jean-Marie Marlétaz

### Liens pour accéder aux textes légaux cités :

- Loi sur les impôts communaux (**LICom**) : articles 4b et suivants – taxe pour l'équipement communautaire  
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/650.11?key=1543827910010&id=66dcd6f6-b573-4422-a30f-b0d0845151cf>
- Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (**LATC**) : articles 64 à 66 - taxe sur la plus-value  
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543833648607&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>
- Loi sur les impôts directs cantonaux (**LI**) : art 70 – Gains immobiliers – impenses  
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/642.11?key=1543827825458&id=8df99d51-8df8-49ed-9ef5-2fa4817d0004>