



## **Commune de Paudex**

### **Municipalité**

aménagement du territoire – bâtiments - urbanisme

---

Préavis n° 07 - 2019  
au Conseil communal

**Motion Jean-Daniel Hofmann**  
**Taxe d'Équipement Communautaire**

08 octobre 2019

## **Motion Jean-Daniel Hofmann Taxe d'Équipement Communautaire**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

### **1. Motion**

Lors de la séance du Conseil communal du 24 juin 2019, M. Jean-Daniel Hofmann, Conseiller communal, a déposé une motion demandant à la Municipalité de Paudex d'effectuer une étude en vue de l'élaboration d'un règlement communal relatif à la taxe sur l'équipement communautaire, en lien avec l'entrée en vigueur du futur PGA.

### **2. Taxe d'Équipement Communautaire**

La taxe d'équipement communautaire permet de financer des équipements communautaires liés à l'augmentation de population. Elle est perçue auprès des propriétaires qui bénéficient d'une augmentation de potentiel constructible.

Elle cible principalement la construction d'un nouveau quartier (nouvelle zone à bâtir) qui engendre des besoins en écoles, garderies, etc.

Elle s'applique également à une densification plus diffuse, telle que celle qui découlera du nouveau PGA.

#### **2.1 Bases légales**

L'article 4b de la loi sur les impôts communaux (LICOM) indique que les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

Les montants prélevés ne peuvent pas excéder le 50% des dépenses.

Pour compenser les pertes de l'état en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui sont accordés lors de la perception de celle-ci.

#### **2.3 Que peut-on financer avec cette taxe ?**

La taxe permet de financer des nouveaux équipements scolaires, parascolaires (UAPE) ou préscolaires (garderie, école maternelle) directement liés à l'augmentation de population.

D'autres équipements communautaires pourraient être décrits dans le règlement à rédiger. Certaines communes incluent des nouvelles lignes de transport public pour desservir de nouveaux quartiers.

## 2.4 Notification et paiement

La décision de taxation est rendue dès l'entrée en vigueur du nouveau PGA.

La taxe est due par le propriétaire de la parcelle dont les droits à bâtir sont augmentés de manière significative. Il y aura donc un travail à faire pour évaluer les gains individuels de surface à bâtir pour chacune des parcelles de notre commune.

Par convention, la commune peut différer la perception de cette tâche, typiquement jusqu'à une vente ou l'obtention d'un permis de construire (hors cas de minime importance).

Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale.

## 3. Autre taxes

La taxe d'équipement communautaire n'est pas la seule taxe perçue en cas de plus-value sur une parcelle.

### 3.1 Taxe sur la plus-value

*Articles 64 ss LATC*

La Loi sur l'aménagement du territoire (LATC) a introduit récemment une taxe sur la plus-value liée à des mesures d'aménagement du territoire qui augmentent la valeur du terrain. Cette taxe est destinée à indemniser les mesures de dézonage demandées par la LAT.

Le montant de cette taxe est de 20% de la plus-value, pour autant que la plus-value dépasse CHF 20'000.00.

Elle est due en cas de vente ou d'obtention d'un permis de construire.

La taxe d'équipement communautaire peut être déduite du montant de la plus-value (et non pas du montant de la taxe).

### 3.2 Taxe sur les gains immobiliers

*Articles 61 ss de la loi sur les impôts cantonaux (LI)*

En plus de cela, toute vente de terrain ou d'immeuble déclenche une taxe sur les gains immobiliers, dont le taux décroît de 30% à 7% du gain selon la durée de possession du bien.

## 4. Impact sur le PGA

Le nouveau PGA est la dernière occasion avant une bonne quinzaine d'années de créer de nouvelles surfaces de plancher dans la commune. Pour que la taxe ait un effet, il faudrait donc qu'un règlement sur la taxe d'équipement communautaire entre en vigueur avant l'approbation du nouveau PGA par le Conseil communal.

Si on se limite aux équipements scolaires, préscolaires et parascolaires, la rédaction du règlement peut se faire relativement facilement au moyen d'un modèle fourni par le canton. Il faut ensuite compter 4-6 mois pour la pré-validation de ce règlement et de ses modalités de calcul par le Canton avant de pouvoir le soumettre à l'approbation du Conseil communal.

Ainsi, il faudrait probablement attendre au moins jusqu'à la fin du printemps 2020 pour soumettre le PGA, avec les levées d'oppositions, au Conseil Communal, avec le risque que les exigences du Canton changent encore d'ici cette date.



## 5. Première approche du calcul

Le calcul de la taxe d'équipement communautaire se base sur une évaluation des coûts du patrimoine par habitant (actuellement 1528 habitants) en tenant compte d'un besoin pour de nouveaux logements de 50m<sup>2</sup> par habitant (équivalent à 0.02 habitant par m<sup>2</sup> de nouvelle surface de plancher) et sur le fait que seules 50% des dépenses peuvent être financées par la taxe.

Calcul de la taxe = Coût du patrimoine / nombre d'habitants x 0.02 x 50%

Les chiffres donnés ci-dessous constituent une première évaluation des montants pouvant être perçus par cette taxe. Ils devront être affinés et validés dans le cadre du règlement à rédiger.

### 5.1 Scolarité obligatoire

Elément		Description	Montant
Coût bâtiment		Ecole (2 étages) + 60% grande salle	4'600'242.00
Nombre d'habitants	/	Nombre d'habitants de la commune	1528
Surface par habitant	x	Nombre d'hab. par m <sup>2</sup> de nouvelle surface	0.02
Pourcentage de couverture	x	Seuls 50% des coûts peuvent être couverts	50%
<b>Taux de la taxe</b>		<b>En francs par m<sup>2</sup> de nouvelle surface</b>	<b>30.10</b>

### 5.2 Parascolaire

Elément		Description	Montant
Coût bâtiment		Bordinette 12 (50%), annexe polyvalente (60%)	1'889'978.00
Nombre d'habitants	/	Nombre d'habitants de la commune	1528
Surface par habitant	x	Nombre d'hab. par m <sup>2</sup> de nouvelle surface	0.02
Pourcentage de couverture	x	Seuls 50% des coûts peuvent être couverts	50%
<b>Taux de la taxe</b>		<b>En francs par m<sup>2</sup> de nouvelle surface</b>	<b>12.37</b>

### 5.3 Préscolaire

Elément		Description	Montant
Coût bâtiment		Bordinette 9 (50%), Garderie (1 étage)	2'169'888.00
Nombre d'habitants	/	Nombre d'habitants de la commune	1528
Surface par habitant	x	Nombre d'hab. par m <sup>2</sup> de nouvelle surface	0.02
Pourcentage de couverture	x	Seuls 50% des coûts peuvent être couverts	50%
<b>Taux de la taxe</b>		<b>En francs par m<sup>2</sup> de nouvelle surface</b>	<b>14.20</b>

### 5.4 Autres éléments pouvant être couverts par la taxe

D'autres éléments, pour autant qu'on en souhaite, doivent être définis exhaustivement dans le règlement. Dans les règlements de communes vaudoises, on trouve par exemple les transports publics, ou les parcs publics.

Transports publics : Il s'agirait de déterminer si l'augmentation de population engendrera le besoin de nouvelles lignes de bus.

Parcs publics, équipements sportifs : Il faudrait déterminer la valeur du patrimoine existant afin d'en tenir compte dans le calcul de la taxe.

## 5.5 En résumé

Les 3 exemples présentés ci-dessus conduiraient à une taxe de **CHF 56.67 par m2** (30.10+12.37+14.20) de surface de plancher créée par le PGA à laquelle il conviendrait d'ajouter d'autres éléments selon le point 5.4.

Sur cette somme, 95% seraient disponibles pour la commune, le canton en gardant 5% pour compenser ses « pertes » sur d'autres taxes.

## 5.6 Avantage

- Constituer une réserve pour la commune en cas de construction de nouveaux équipements communautaires car la moitié des coûts serait finançable par les taxes prélevées.

## 5.7 Inconvénients

- Coût du travail nécessaire pour élaborer le règlement, calculer et notifier le montant de la taxe parcelle par parcelle
- Risque de recours des propriétaires taxés
- Perception différée, qui ne se fera que lors de vente ou de transformations majeures
- Place difficilement disponible pour construire de nouveaux équipements communautaires, peu de réserves de terrains communaux, surtout dans les hauts de la commune où la densification se fera principalement

## 5.8 Avis de la Municipalité

Le principe d'une telle taxe prélevée sur la plus-value future réalisée par les propriétaires pour financer des équipements communautaires liés à l'augmentation de population est intéressant. La Municipalité ne voudrait pas passer à côté de cette opportunité pour faciliter des investissements futurs, même si nous avons encore de la peine à définir maintenant les besoins à venir. En effet, nos infrastructures pour l'enfance et la petite enfance disposent encore d'une certaine marge.

Structure	Capacité	Occupation
Ecole	96 places	accueille 59 enfants de Paudex et 37 enfants d'ailleurs
UAPE	96 places	accueille 35 enfants de Paudex et 70 enfants d'ailleurs (pas tous en même temps)
Garderie	27 places	accueille 30 enfants de Paudex et 8 d'ailleurs (pas tous en même temps). Il y a de plus de la réserve d'accueil dans la garderie « Garde&Ris »

En ce qui concerne une éventuelle prise en compte des transports publics, l'augmentation de population, qui aura principalement lieu sur la colline, ne permet pas d'envisager à court terme la création d'une ligne de bus supplémentaire sur la route de la Bernadaz.

De plus, il faut se rappeler qu'une taxe est affectée et ne peut être dépensée que pour ce qu'elle doit couvrir. Contrairement à l'impôt, elle ne permet pas simplement d'alimenter la caisse communale.

Il est également impossible de prédire si cette taxe aura pour effet incitatif d'accélérer la transformation de notre commune en quartiers compacts de petits immeubles, ou si elle aura pour effet de figer le bâti dans son état actuel.

## 6. Situation dans les communes voisines

Commune	Année	Taux par m2	Couvre	Etat
Pully	2014	161.70	Écoles, crèches et garderie Biens culturels Infrastructure sportive Bâtiments techniques Locaux des services communaux Espaces publics majeurs Transports publics	Refusée par le conseil communal
Lutry	---			Pas définie
Belmont-sur-Lausanne	2014	107.00	Scolaire, préscolaire, parascolaire Transports publics Zones de jeux de détente et de sport	En vigueur
Savigny	---			Pas définie
Lausanne	2015	147.00	Scolaire, préscolaire, parascolaire Transports publics	En vigueur



## 7. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

### le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 18 novembre 2019,
- vu le préavis municipal n° 07 - 2019 du 08 octobre 2019,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

### d é c i d e

1. d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat Hofmann, telle que présentée dans ce document,
2. de charger la Municipalité d'étudier l'élaboration d'un règlement sur la taxe d'équipement communautaire destiné à financer les équipements scolaire, parascolaires et préscolaires liés à l'augmentation de population, de soumettre ce règlement pour pré-validation au canton, et de le lui soumettre pour validation avant la mise en application du nouveau PGA.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale



Farhad Kehtari

Delphine Gerber

Adopté en séance de Municipalité le 08 octobre 2019.

Délégué M. Jean-François Spring, Municipal de l'urbanisme.

Annexes copie de la motion Hofmann.