



Modification du règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds

Préavis N° 2019 / 04

Lausanne, le 17 janvier 2019

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, instaure un régime obligatoire de taxe sur la plus-value. Le taux de prélèvement de cette taxe s'élève à 20% du montant de la plus-value, soit un impact financier estimé à CHF 5 millions, en ordre de grandeur, pour les projets urbains sur foncier communal. Dans ce contexte, le présent préavis propose au Conseil communal de réviser le règlement communal concernant la taxe relative aux équipements communautaires, pour permettre à la Commune de se soumettre de manière volontaire à celle-ci. Actuellement, conformément à la loi sur les impôts communaux (LICom) du 5 décembre 1956, la Commune de Lausanne est exonérée du paiement de cette taxe. Selon la LATC révisée, cette taxe pourra être déduite du montant de la plus-value et ainsi améliorer significativement l'équilibre financier des opérations sur foncier communal.

Sur la base du retour d'expériences des premières taxations survenues depuis 2015, d'autres modifications sont également proposées pour faciliter et sécuriser l'application du règlement communal actuel, notamment :

- le projet de règlement intègre les nouvelles modalités de calcul de la taxe lorsque la répartition logements-activités n'est pas fixée par le plan, car non prévue par le règlement actuel et ayant fait en 2016 l'objet d'une directive communale. Le projet de règlement reprend cette directive qui prévoit un mode de calcul « équitable » entre le/la propriétaire et la Ville, calculée sur la base de la moyenne entre le produit maximal et minimal de la taxe permis par la mesure d'aménagement concernée ;
- pour les équipements communautaires, le seuil minimal d'imposition sera fixé par rapport à un montant minimal de la taxe de CHF 4'000.-, qui est le seuil d'imposition prévu également par la LATC pour la taxe sur la plus-value, et non par rapport à une surface minimale de 500 m² de surface de plancher déterminante (SPd) comme actuellement prévu par le règlement communal ;
- ce seuil minimal sera calculé pour l'ensemble des parcelles appartenant à un/une même propriétaire et non parcelle par parcelle. Ces deux derniers points permettent de maximiser le produit de la taxe sur les équipements communautaires pour la Commune.

2. Objet du préavis

En date du 11 janvier 2011, le Grand Conseil adoptait les articles 4b à 4e LICom. Ces articles autorisent les communes à prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire (plans partiels d'affectation (PPA), plans de quartier (PQ), modifications du Plan général d'affectation (PGA), etc.). Elle s'ajoute aux contributions déjà perçues pour la réalisation de l'équipement de base (voie d'accès, alimentation en eau et en énergie, évacuation des eaux usées).

L'équipement communautaire comprend les installations dont les collectivités publiques doivent pouvoir disposer pour l'exercice de leurs tâches générales (écoles, maisons de quartier, lieux de cultes, transports publics, espaces publics, etc.).

En date du 17 février 2015, le Conseil communal adoptait le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds (ci-après « la taxe relative aux équipements communautaires ») et sa grille tarifaire (cf. préavis N° 2014/70 « Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal »¹). Le 30 mars 2015, le Département des institutions et de la sécurité (DIS) approuvait le règlement par son Service des communes et du logement (SCL).

Depuis lors, la révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, a introduit un régime minimal de compensation équitable des avantages et inconvénients liés aux mesures d'aménagement à l'article 5, alinéa 1bis à 1sexies. Ce régime doit être mis en œuvre au niveau cantonal dans un délai de cinq ans, soit le 1^{er} mai 2019 au plus tard. Dans ce contexte, le Canton a soumis, en janvier 2016, un avant-projet de loi modifiant la LATC et proposant la perception d'une taxe sur la plus-value en cas d'avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement du territoire.

La LATC, révisée en date du 17 avril 2018, a été publiée dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud le 8 mai 2018. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Cette taxe, à laquelle est également soumise la Ville de Lausanne en tant que propriétaire foncière, va impacter significativement l'équilibre financier des développements immobiliers sur foncier communal.

Dans ce contexte, le présent préavis propose de réviser le règlement communal concernant la taxe relative aux équipements communautaires, pour permettre à la Commune de se soumettre de manière volontaire à la taxe sur les équipements communautaires.

D'autres modifications sont également proposées pour faciliter et sécuriser l'application du règlement communal actuel.

3. Table des matières

1.	Résumé	1
2.	Objet du préavis	1
3.	Table des matières	2
4.	Préambule	3
4.1	Dispositions relatives à la taxe sur la plus-value, selon la LATC	3
5.	Préciser les seuils de taxation et l'assiette foncière de référence pour la taxe, notamment en cas de propriétaires de plusieurs biens-fonds bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire – modifications proposées	4
5.1	Assujettissement des parcelles communales	4
5.2	Directive du 3 novembre 2016 modifiant les modalités de calcul	4
5.3	Abaissement du seuil de taxation	5
6.	Règlement	6
7.	Procédure	9
8.	Cohérence avec le développement durable	9
9.	Aspects financiers	9
9.1	Incidences sur le budget d'investissement	9
9.2	Incidences sur le budget de fonctionnement	9
10.	Conclusion	10

¹ BCC, séance n° 14/1 du 17 février 2015, pp. 476-507.

4. Préambule

4.1 Dispositions relatives à la taxe sur la plus-value, selon la LATC

Les dispositions prévues par la LATC et réglant la taxe sur la plus-value sont les suivantes :

- la taxe est perçue en cas d'avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire (article 64). Ce cas couvre aussi bien les changements d'affectation et de règles de constructibilité que le classement en zone à bâtir ;
- le taux de prélèvement s'élève à 20% du montant de la plus-value (article 65) pour tous les cas de figure ;
- les communes bénéficiant de mesures d'aménagement valorisant leurs propres biens-fonds ne sont exemptées de la taxe sur la plus-value que pour les tâches publiques, ce qui inclut la réalisation d'équipements publics, mais également de logements d'utilité publique (article 68) ;
- le projet de loi prévoit (article 67) que le produit de la taxe sur la plus-value alimente un fonds géré par le Département et affecté au versement de l'indemnité due au/à la propriétaire en cas d'expropriation matérielle, aux mesures de protection et de reconversion de terres en surfaces d'assolement, ainsi qu'aux mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de défrichement ;
- la décision de taxation est prise lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire concernée. La taxe est exigible 90 jours après l'entrée en force du permis de construire ou en cas d'aliénation du bien-fonds ou lors de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers (articles 68 et 69) ;
- la taxe sur la plus-value n'est pas perçue si elle porte sur une plus-value inférieure à CHF 20'000.-.

Les communes ne sont ainsi pas exemptées du paiement de la taxe sur la plus-value pour la valorisation de leurs parcelles, sauf pour les tâches publiques précitées. En revanche, le Conseil d'Etat indique, en page 28 de l'exposé des motifs et projet de loi (EMPL) (commentaire de l'article 65 du projet de loi, article 66 LATC révisée), que les communes ont l'opportunité de se soumettre de manière volontaire à la taxe sur les équipements communautaires. Cette taxe étant elle-même déductible du montant de la plus-value, ce montant demeurerait donc dans les « caisses communales ».

Précisons à ce sujet que d'autres frais sont également déductibles du montant de la plus-value (article 66 LATC révisée) :

- les frais d'établissement des plans d'affectation ;
- les frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques ;
- les frais découlant d'un syndicat d'amélioration foncière.

Au regard de ce qui précède et sur la base des premiers retours d'expérience concernant la taxe relative aux équipements communautaires plus de trois ans après sa mise en vigueur, une modification de la base réglementaire communale s'avère nécessaire pour :

- permettre à la Commune, en dérogation des dispositions de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI), de la LICom et du règlement communal actuel, de se soumettre à la taxe sur les équipements communautaires, afin de la déduire du montant de la plus-value ;
- intégrer les modalités de calcul de la taxe lorsque la répartition des programmes logement/activités n'est pas fixée par la mesure d'aménagement du territoire concerné.

5. Préciser les seuils de taxation et l'assiette foncière de référence pour la taxe, notamment en cas de propriétaires de plusieurs biens-fonds bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire – modifications proposées

5.1 Assujettissement des parcelles communales

Selon l'EMPL du projet de loi modifiant la LATC, l'article 66 lettre d permettra aux communes qui le décideraient de se soumettre à la taxe relative aux équipements communautaires en le mentionnant dans leur règlement. Cette disposition n'impose pas de modifier la LICom. Le Conseil d'Etat se réserve toutefois la possibilité de profiter d'une prochaine révision de cette loi pour y faire figurer explicitement cette possibilité.

La présente révision du règlement concernant la taxe relative aux équipements communautaires a pour but d'introduire les articles nécessaires à l'assujettissement des parcelles communales sur territoire communal faisant l'objet de projets de développement immobilier.

Modification de l'article 3

La référence à l'article 4d, alinéa 2 LICom annonçant « *sous réserve des exonérations prévues* » est supprimée. En lieu et place, un alinéa 2 « nouveau » précise qu'en « *dérogation à l'article 90, alinéa 1, lettre c de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI), les communes, associations de communes, fédérations de communes et les agglomérations vaudoises sont assujetties à la taxe, lorsque les terrains ne sont pas destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public ou à la construction de logements d'utilité publique* ».

La référence à un seuil de taxation, dès lors que la « *mesure accroisse au moins de 500 m² la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné* », est supprimée des lettres a, b et c. La notion de seuil de taxation est définie plus loin (cf. chapitre 5.3).

5.2 Directive du 3 novembre 2016 modifiant les modalités de calcul

Cette révision permet également d'intégrer la directive communale du 3 novembre 2016 modifiant les modalités de calcul de la taxe relative aux équipements communautaires. En effet, lors de l'élaboration de certains plans d'affectation, en vue de permettre une souplesse dans la concrétisation des projets, l'affectation peut être réglée simplement par des pourcentages minimum de SPd par programme. Cette flexibilité réglementaire a notamment été proposée pour les projets de PPA Sévelin Nord et de PQ route de Berne – La Villa Ronde.

A titre d'exemple, le projet de règlement du PPA Sévelin Nord, dans sa version transmise au Canton pour examen complémentaire le 28 novembre 2017, dispose, à son article 15, que « *l'habitation représentera au minimum 40% de la surface de plancher déterminante (SPd) et les activités au minimum 15% de la SPd* ». Ces nouvelles dispositions réglementaires sont essentielles car les plans d'affectation déterminent l'affectation et la constructibilité du sol pour une durée d'une quinzaine d'années en règle générale. A contrario, les projets immobiliers se concrétisent dans la pratique sur quatre à cinq ans, entre la phase de conception et la réalisation, et sont amenés à évoluer en fonction de la conjoncture économique ou des tendances sur les marchés immobiliers de bureaux et de logements. La souplesse dans la répartition des types de programme permet des ajustements possibles entre ces deux temporalités et garantit la validité et la stabilité des plans d'affectation dans le temps.

Ce cas de figure n'a pas été prévu dans le règlement concernant la taxe relative aux équipements communautaires, dont le calcul repose sur une affectation « fixe » entre les programmes de logement et d'activités. Le règlement prévoit notamment, à son article 5, la perception d'une taxe par mètre carré (m²) de SPd supplémentaire destinée au logement, visant à financer la réalisation ou l'acquisition d'équipements communautaires, pour un taux de taxation de CHF 147.-/m², ainsi que, à son article 6, la perception d'une taxe par m² de SPd supplémentaire destinée aux activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles, visant à financer la réalisation ou l'acquisition d'équipements de transports publics, pour un taux de taxation de CHF 37.-/m². Ainsi, selon la répartition entre le programme de logement et d'activités dans ces plans à affectations variables, l'on maximise ou l'on minimise le montant de la taxe perçue par la Ville.

Pour pallier ce cas de figure, dans sa séance du 3 novembre 2016, la Municipalité a adopté de façon transitoire une directive d'application qui détermine un mode de calcul « équitable » entre le/la propriétaire et la Ville, sur la base de la moyenne entre le produit maximal et minimal de la taxe permis par la mesure d'aménagement concernée.

Pour être opposable aux contribuables sans contestation possible, ce mode de calcul doit à présent être inscrit dans le règlement concernant la taxe relative aux équipements communautaires et faire l'objet de l'approbation cantonale usuelle. Ainsi, la directive est reprise telle quelle dans les modifications proposées ci-après.

Modification de l'article 8

La dénomination de l'article 8 est modifiée pour couvrir les décisions de taxation et principe de calcul du montant de la taxe pour les cas ordinaires. Cette disposition modifie le début de l'alinéa 2 avec la précision des cas où « *la répartition exacte des affectations est fixée par la mesure d'aménagement du territoire* ».

L'alinéa 4 stipulant que « *la décision de taxation est notifiée au propriétaire de chaque bien-fonds concerné* » devient l'article 11 « nouveau ».

Article 9 « nouveau »

Le principe de calcul du montant de la taxe pour les cas spécifiques détaillés ci-dessus est précisé ici et couvre les cas où la mesure d'aménagement fixe, pour le logement et/ou pour les activités, une SPd minimale exprimée par un pourcentage de l'ensemble de la SPd nouvellement légalisée. La SPd retenue pour le calcul de la taxe correspond alors à la moyenne entre le minimum et le maximum de la SPd affectée (cf. détails au chapitre 6).

5.3 Abaissement du seuil de taxation

Actuellement, le règlement concernant la taxe relative aux équipements communautaires dispose à son article 3 que sont assujettis les propriétaires bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit un gain d'au moins 500 m² de SPd, lié à un classement en zone à bâtir ou à un changement d'affectation ou de constructibilité. En deçà de 500 m², la taxe communale n'est pas perçue, ce qui se traduit par un manque à gagner important pour la Ville, par exemple de l'ordre de CHF 18'460.- à CHF 73'350.- pour une augmentation des droits à bâtir de 499 m² SPd affectés respectivement à des activités ou au logement.

Dans la pratique actuelle, ce seuil s'applique pour chaque bien-fonds d'un/une même propriétaire à l'intérieur d'une mesure d'aménagement du territoire, et non pas en cumulant les droits à bâtir supplémentaires sur l'ensemble de ses biens-fonds bénéficiant de ladite mesure d'aménagement.

Dans ce contexte, il est proposé de fixer un seuil de taxation indépendant du type d'affectation, en deçà duquel la taxe n'est pas perçue. Ce seuil d'exonération est fixé pour un montant de taxe équivalent à CHF 4'000.-, soit le même seuil que celui prévu par le Canton pour la taxe sur la plus-value sans déduction (article 66 alinéa 2 LATC, soit 20% de CHF 20'000.-). En deçà de ce montant, la taxe communale ne sera pas perçue.

Le règlement précisera également que la taxe relative aux équipements communautaires est établie sur l'ensemble des biens-fonds appartenant à un/une même propriétaire.

Article 10 « nouveau »

Cet article définit à l'alinéa 1 un seuil de taxation qui reprend la disposition cantonale de perception de la taxe sur la plus-value. Dès lors que le montant de la taxe communautaire sera supérieur ou égal à CHF 4'000.-, elle sera prélevée. Le Canton établira le montant de la taxe due, la Ville n'aura plus qu'à préciser le montant qui lui revient selon l'application des articles 8 ou 9.

L'alinéa 2 introduit une disposition nouvelle permettant d'assujettir à la taxe un/une propriétaire de plusieurs biens-fonds qui, pris individuellement, ne seraient pas taxés.

6. Règlement

Article 1 – Objet, champ d'application

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 de Lausanne [ci-après « la taxe »].

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.

Article 2 – Compétence

La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement et pour adopter les dispositions réglementaires y relatives, ainsi que le tarif conforme au présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation du tarif.

Article 3 – Cas de taxation, assujettis

¹ La taxe est due par le propriétaire foncier qui bénéficie de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de ses biens-fonds, soit dans les cas suivants :

- a. l'affectation 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 ;
- c. la modification des prescriptions de zone modifiant l'affectation d'activités ou d'utilité publique au logement. Dans le cas de changement d'affectation, la taxe perçue par m² de surface de plancher déterminante (SPd) destinée aux activités selon l'article 6 sera considérée comme perçue et déduite du montant à payer.

² En dérogation à l'article 90, alinéa 1, lettre c de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI), les communes, associations de communes, fédérations de communes et les agglomérations vaudaises sont assujetties à la taxe, lorsque les terrains ne sont pas destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public ou à la construction de logements d'utilité publique.

Article 4 – Taux de la taxe – Principes

¹ Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² 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% au maximum des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

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 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.

Article 5 – Logement

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.

² Le taux de taxation total de CHF 147.- par m² est déterminé par l'addition des trois taux de contribution suivants :

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

0.02 : habitant par m² de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal (PDCn), mesure A11 (50 m²/hab.)

*12% : part de la population communale scolarisée dans la scolarité obligatoire

*CHF 69'231.- : coût moyen par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire (trois classes avec les salles spécialisées – CHF 4.5 millions pour 65 enfants)

*50% : taux de couverture des frais d'équipement communautaire

= CHF 83.-/m² de SPd destiné au logement nouvellement légalisée.

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

0.02 : habitants par m² de SPd destinée au logement selon le PDCn, mesure A11 (50 m²/hab.)

*10% : part de la population communale constituée par des enfants recourant à l'accueil collectif pré et parascolaire

*CHF 39'655.- : coût moyen par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire (une structure d'accueil préscolaire de 22 places d'environ 210 m² pour CHF 1'100'000.- / une structure d'accueil parascolaire de 36 places d'environ 200 m² pour CHF 1'200'000.-)

*50% : taux de couverture des frais d'équipement communautaire

= CHF 39.60/m² de SPd destiné au logement nouvellement légalisée.

Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

0.02 : habitants par m² de SPd destinée au logement selon le PDCn, mesure A11 (50 m²/hab.)

*CHF 162.50 : coût annuel moyen par habitant supporté par la Commune pour les investissements en TP

*15 : pour tenir compte des frais occasionnés par un habitant pour les 15 prochaines années

*50% : taux de couverture des frais d'équipement communautaire

= CHF 24.40/m² de SPd destiné au logement nouvellement légalisée.

Article 6 – Activités

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.

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 SPd par emploi prise pour référence par le Plan directeur cantonal ; mesure A11, 50 m²), soit 0.02 emploi par m². Les titulaires de ces emplois étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par 15 fois les coûts annuels moyens par emploi supportés par la Commune pour les coûts d'investissements en transports publics, soit CHF 245.-, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

³ Le montant de la taxe est de CHF 37.- par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée.

Article 7 – Adaptation du taux de la taxe

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 aux taux de la taxe mentionnés auxdits articles.

² Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

Article 8 – Décisions de taxation et principe de calcul du montant de la taxe

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.

² Lorsque la répartition exacte des affectations est fixée par la mesure d'aménagement du territoire, 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 m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

B = m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds

C = taux de taxation par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée

D = m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds

³ Les taux de taxation sont ceux prévus aux articles 5 et 6 ou dans le tarif municipal en vigueur au sens de l'article 7, au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

Article 9 – Principe de calcul du montant de la taxe – Cas spécifique

Dans les cas où la mesure d'aménagement fixe, tant pour les logements que pour les activités (articles 5 et 6 du présent règlement), une SPd minimale exprimée par un pourcentage de l'ensemble de la SPd nouvellement légalisée, la SPd retenue pour le calcul de la taxe correspond à la moyenne entre le minimum et le maximum de la SPd.

Dans ces cas, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante :

$$((C + B) / 200) \times A \times F + ((E+D) / 200) \times A \times G$$

A = total de m² de SPd (logement et activités) nouvellement légalisée

B = minimum (exprimé en %) de la SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds

C = maximum (exprimé en %) de m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds

D = minimum (exprimé en %) de m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds

E = maximum (exprimé en %) de m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds

F = taux de taxation par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

G = taux de taxation par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée.

Les taux de taxation (F et G) sont ceux prévus aux articles 5 et 6 du règlement ou dans le tarif municipal en vigueur au sens de l'article 7 du règlement au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

Article 10 – Seuil de taxation

¹ Lorsque le montant de la taxe, calculée pour un propriétaire sur la base des articles 8 et 9 du présent règlement, est inférieure à CHF 4'000.-, la taxe n'est pas prélevée.

² Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire appartiennent au même propriétaire, la taxe est calculée sur l'ensemble de ceux-ci.

Article 11 – Décision de taxation

La décision de taxation est notifiée au/à la propriétaire de chaque bien-fonds concerné.

Article 12 – Convention

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.

Article 13 – Voies de droit

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 30 jours à compter de leur notification.

² L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours.

Article 14 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département compétent.

7. Procédure

Le projet de règlement a été transmis pour avis au SCL, qui l'a préavisé favorablement le 21 mars 2017, sous réserve de l'entrée en vigueur de la taxe sur la plus-value prévue par la révision en cours de la LATC. Cette dernière étant entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018, la procédure de révision du règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire peut être menée à terme.

8. Cohérence avec le développement durable

La diminution de la taxe sur la plus-value liée aux projets communaux permettra un meilleur équilibre financier de ces opérations et, par là, donnera des marges de manœuvre plus importantes au bénéfice des usagers/ères des futurs quartiers et des exigences de la Ville (maîtrise des loyers, qualité des espaces non bâtis, etc.).

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

L'incidence financière des modifications proposées du règlement communal est naturellement positive et permettra une diminution significative du montant de la taxe sur la plus-value à verser au Canton pour les opérations de valorisation du foncier communal.

Il n'est cependant pas possible à ce stade d'estimer avec précision et certitude cet impact financier, pour les raisons suivantes :

- d'une part, certains frais pouvant être déduits du montant de la plus-value conformément à l'art. 66 LATC ne sont pas connus à ce stade avec un degré de précision suffisant (cf. fouilles archéologiques aux Prés-de-Vidy) ;
- d'autre part, l'estimation de la plus-value est effectuée au cas par cas, par un mandataire externe désigné par le Canton (cf. art. 34 du règlement de l'aménagement du territoire). Ainsi, vu la diversité des situations foncières, il est plus qu'hasardeux de définir une plus-value moyenne pour toutes les opérations sur foncier communal, (terrains bâtis à Sévelin, zone sportive aux Plaines-du-Loup, etc.).

10. Conclusion

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2018 / 04 de la Municipalité, du 17 janvier 2019 ;
où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'approuver la révision du règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds, tel que modifié selon le chapitre 6 du présent préavis.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexe : tableau comparatif des modifications du règlement communal proposées au Conseil communal

Annexe au préavis demandant la modification du règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds

Règlement en vigueur	Modifications proposées
<p>Article 1 – Objet, champ d'application</p> <p>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 (LlCom), 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 de Lausanne.</p>	<p>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 (LlCom), 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 de Lausanne [ci-après « la taxe »].</p>
<p>Article 2 – Compétence</p>	<p>...</p>
<p>Article 3 – Cas de taxation, assujettis</p> <p>¹ Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LlCom, la taxe est due par le propriétaire foncier qui bénéficie de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de ses biens-fonds, soit dans les cas suivants :</p> <p>a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 500 m² la surface de plancher déterminante (SPd, calculée conformément à la norme SIA 504.421, version 2004) légalisée sur le bien-fonds concerné ;</p> <p>b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 500 m² la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné ;</p> <p>c. la modification des prescriptions de zone modifiant l'affectation d'activités ou d'utilité publique au logement, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 500 m² la SPd légalisée en logement sur le bien-fonds concerné. Dans le cas de changement d'affectation, la taxe perçue par m² de SPd destinée aux activités selon l'article 6 sera considérée comme perçue et déduite du montant à payer.</p>	<p>¹ La taxe est due par le propriétaire foncier qui bénéficie de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de ses biens-fonds, soit dans les cas suivants :</p> <p>a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale ;</p> <p>b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir ;</p> <p>c. la modification des prescriptions de zone modifiant l'affectation d'activités ou d'utilité publique au logement. Dans le cas de changement d'affectation, la taxe perçue par m² de SPd destinée aux activités selon l'article 6 sera considérée comme perçue et déduite du montant à payer.</p> <p>² En dérogation à l'article 90, alinéa 1, lettre c de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI), les communes, associations de communes, fédérations de communes et les agglomérations vaudoises sont assujetties à la taxe, lorsque les terrains ne sont pas destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public ou à la construction de logements d'utilité publique.</p>
<p>Article 4 – Taux de la taxe – Principes</p>	<p>...</p>
<p>Article 5 – Logement</p>	<p>...</p>
<p>Article 6 – Activités</p>	<p>...</p>
<p>Article 7 – Adaptation du taux de la taxe</p>	<p>...</p>

<p>Article 8 – Décisions de taxation, montant de la taxe</p> <p>1 ...</p> <p>2 Pour chaque bien-fonds concerné, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante : ...</p> <p>3 ...</p> <p>4 La décision de taxation est notifiée au propriétaire de chaque bien-fonds concerné.</p>	<p>Article 8 – Décisions de taxation et principe de calcul du montant de la taxe</p> <p>1 ...</p> <p>2 Lorsque la répartition exacte des affectations est fixée par la mesure d'aménagement du territoire, pour chaque bien-fonds concerné, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante : ...</p> <p>3 ...</p> <p>4 [devient l'article 11, ci-dessous]</p>
	<p>Article 9 – Principe de calcul du montant de la taxe – Cas spécifique</p> <p>Dans les cas où la mesure d'aménagement fixe, tant pour les logements que pour les activités (articles 5 et 6 du présent règlement), une surface de plancher déterminante (SPd) minimale exprimée par un pourcentage de l'ensemble de la SPd nouvellement légalisée, la SPd retenue pour le calcul de la taxe correspond à la moyenne entre le minimum et le maximum de la SPd.</p> <p>Dans ces cas, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante :</p> $((C + B) / 200) \times A \times F + ((E+D) / 200) \times A \times G$ <p>A = total de m² de SPd (logement et activités) nouvellement légalisée</p> <p>B = minimum (exprimé en %) de la SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds</p> <p>C = maximum (exprimé en %) de m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds</p> <p>D = minimum (exprimé en %) de m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds</p> <p>E = maximum (exprimé en %) de m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds</p> <p>F = taux de taxation par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée</p> <p>G = taux de taxation par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée.</p> <p>Les taux de taxation (F et G) sont ceux prévus aux articles 5 et 6 du règlement ou dans le tarif municipal en vigueur au sens de l'article 7 du règlement au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.</p>

	<p>Article 10 – Seuil de taxation</p> <p>¹ Lorsque le montant de la taxe, calculée pour un propriétaire sur la base des articles 8 et 9 du présent règlement, est inférieure à CHF 4'000.-, la taxe n'est pas prélevée.</p> <p>² Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant d'une mesure d'aménagement du territoire appartiennent au même propriétaire, la taxe est calculée sur l'ensemble de ceux-ci.</p>
	<p>Article 11 – Décision de taxation</p> <p>La décision de taxation est notifiée au propriétaire de chaque bien-fonds concerné.</p>
<p>Article 9 – Convention</p> <p>...</p>	<p>Article 12 – Convention</p> <p>...</p>
<p>Article 10 – Voies de droit</p> <p>...</p>	<p>Article 13 – Voies de droit</p> <p>...</p>
<p>Article 11 – Disposition transitoire</p> <p>Les propriétaires normalement assujettis à la taxe en vertu du présent règlement qui ont signé avant l'entrée en vigueur de celui-ci des conventions spécifiques prévoyant une compensation assimilable à la taxe ne sont pas redevables de la taxe et restent soumis aux engagements pris dans lesdites conventions.</p>	
<p>Article 12 – Entrée en vigueur</p>	<p>Article 14 – Entrée en vigueur</p>