

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission n° 20

chargée de l'examen du Préavis n° 2019/04 – 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 bien-fonds

Présidence :	M. Valentin CHRISTE
Membres présents :	Mmes Aude BILLARD, Florence BETTSCHART-NARBEL MM. Jacques-Etienne RASTORFER, Arnaud THIÉRY, Roland PHILIPPOZ, Jean-François CACHIN, Benjamin RUDAZ, Daniel DUBAS, Vincent VOUILLAMOZ, Jean-Luc CHOLLET
Membres absents :	M. Pierre CONSCIENCE
Représentant-e-s de la Municipalité :	MM. Grégoire JUNOD, syndic ; André BAILLOT, chef du Service de l'urbanisme ; Jean-Philippe DAPPLES, responsable administratif URB (qui assure la prise de notes, ce dont nous le remercions)

Lieu : Salle des Commissions de l'Hôtel de Ville

Date et heure : 10 mai 2019, 08h00-09h30

Après les présentations d'usage, le syndic présente le préavis, par lequel la Municipalité sollicite du Conseil communal qu'il modifie certaines dispositions 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*. Ce Règlement a été adopté lors de la législature précédente ; à l'époque, il s'agissait d'une nouveauté permettant de financer les équipements communautaires liés aux nouveaux droits à bâtir. Dans la modification proposée aujourd'hui, le montant des taxes ne varie pas ; seul leur mode de calcul est appelé à changer. En effet, le Canton a entre-temps adopté la taxe sur la plus-value. Or, celle-ci impacte également les propriétés communales non destinées à des réalisations d'intérêt public. La taxe (communale) sur les équipements communautaires venant en déduction de la plus-value (utilisée dans le calcul de la taxe cantonale), si les parcelles propriété de la Commune sont aussi assujetties à la taxe communale, alors la base de calcul de la taxe cantonale est réduite. En procédant de la sorte, le montant de la taxe sur la plus-value que la Ville verse au Canton est moindre.

Des modifications de moindre ampleur sont également proposées : à l'avenir, les plans d'affectation traiteront de la répartition entre activités et logement, ce qui permettra de préciser la base de calcul de la taxe sur les équipements communautaires. En outre, le règlement en vigueur aujourd'hui prévoit que la taxe n'est appliquée que lorsque l'augmentation des droits à bâtir atteint ou dépasse 500 m² ; il s'agirait dorénavant de prélever la taxe dès que son montant dépasse 4'000.- (par parcelle). Enfin, il est proposé qu'à l'avenir, l'ensemble des parcelles d'un même propriétaire soit considéré comme un tout pour le calcul de l'assujettissement à la taxe.

Conseil communal de Lausanne

Une discussion s'engage, au cours de laquelle plusieurs commissaires font part de leur satisfaction à l'égard de ce préavis. Il s'agit en effet de réduire le montant de la taxe sur la plus-value à verser au Canton et, partant, de préserver les ressources financières de la Commune. Est également soulignée la nature davantage technique que politique de ce préavis, qui relève en partie aussi de la mise en conformité avec le droit cantonal.

La Ville utilise la méthode de la moyenne (entre part d'activités et part de logement) dans le calcul de la taxe sur les équipements communautaires, afin d'offrir une certaine souplesse aux propriétaires. En effet, la taxe est exigible dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, mais au plus tard après 5 ans, même lorsque les travaux n'ont pas démarré. Dans tous les cas, le montant de la taxe communale sur les équipements communautaires doit être fixé lors de l'entrée en vigueur du plan d'affectation ; il ne saurait être calculé ultérieurement.

L'utilisation de la moyenne permet de mitiger le risque de faire face à une demande de remboursement de la part excédentaire de taxe perçue par la Commune, pour le cas où le projet final comporterait une part de logements moindre que ce qui était prévu lorsque la taxe a été perçue. En sens inverse, un mécanisme est prévu afin de permettre au Canton de rattraper les sommes dues lorsque le montant de la plus-value (et donc de la taxe afférente) a été initialement calculé de manière trop basse.

Certains commissaires s'interrogent sur la manière de calculer la taxe cantonale sur la plus-value. Le Canton effectue les calculs via une commission d'experts. Certaines questions juridiques portant sur ces calculs ne sont d'ailleurs pas encore clairement tranchées. Un commissaire relève au passage que la taxe cantonale sur la plus-value a été introduite suite à la révision de la LAT au plan fédéral. Il s'interroge sur l'ampleur financière pour la Commune des mesures proposées. Le syndic relève à titre d'exemple que l'estimation de la plus-value pour les PPA des Plaines-du-Loup (Métamorphose) s'élève à env. 110 mio CHF. Il s'agit donc d'enjeux financiers significatifs, même s'il sera possible de déduire les surfaces dédiées aux logements d'utilité publique ainsi que les frais de viabilisation des parcelles.

Il est également indiqué que pour les projets qu'elle développe sur le territoire d'autres communes, la Ville paiera la taxe sur les équipements communautaires aux communes concernées comme tout propriétaire privé.

Les propriétaires d'une parcelle détenue à plusieurs devront chacun payer la taxe au prorata de la surface supplémentaire obtenue. Il faudra négocier une convention pour différer le paiement, ou s'acquitter de la taxe lors de l'entrée en vigueur du plan d'affectation. Un propriétaire désireux de vendre sa parcelle avec ses nouveaux droits à bâtir devra régler la taxe avant la cession.

Au vote, la commission accepte l'unique conclusion du préavis par 11 OUI, soit à l'unanimité.

Lausanne, le 26.09.2019

Le rapporteur/la rapportrice :
Valentin Christe