

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

Règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la révision du plan d'affectation cantonal N° 309 « Vennes » sur la Commune de Lausanne

Préavis N° 2014/70

Lausanne, le 23 octobre 2014

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

En date du 11 janvier 2011, le Grand Conseil adoptait les articles 4b à 4e de la loi sur les impôts communaux (LICom) du 5 décembre 1956.

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. 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.).

Pour fixer la contribution pour l'équipement communautaire lié aux plans d'affectation, trois conditions doivent être respectées :

- les montants prélevés ne peuvent excéder au total 50% du coût de l'équipement communautaire ;
- les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds ;
- le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal et, pour les modalités de perception (plan de paiement, intérêts de retard, etc.), sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe, soit le propriétaire du fonds.

Le présent préavis soumet au Conseil communal, pour adoption, un règlement général qui permettra de percevoir ladite taxe de manière homogène sur l'ensemble du territoire communal pour les cas standards et un règlement spécifique concernant la taxe suite à la révision du plan d'affectation cantonal N° 309 « Vennes » pour les parcelles assujetties sur la Commune de Lausanne.

2. Rappel du contexte

Dans le cadre de l'élaboration de plans partiels d'affectation (PPA) ou de plans de quartier (PQ), la Municipalité a, jusqu'à ce jour, fait participer les propriétaires fonciers aux différents frais d'infrastructures techniques par le biais de conventions. Ces conventions sont basées sur l'article 50 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), du 4 décembre 1985, qui permet à la commune de demander aux propriétaires une participation financière pour les équipements techniques liés à leurs parcelles (routes, giratoires, canalisations, etc.).

Dans une sentence arbitrale rendue le 26 juin 2007¹, il a été jugé que ces conventions n'étaient pas critiquables dans la mesure où elles concernaient les frais d'équipement technique (l'article 50 LATC constituant une base légale suffisante pour les prélever) mais qu'une base légale faisait défaut pour les frais d'infrastructures collectifs et communautaires.

Afin de permettre aux communes de demander aux propriétaires bénéficiant d'une plus value immobilière une participation à l'équipement « communautaire » (écoles, garderies, transports publics, etc.), une motion a été déposée au Grand Conseil en 2008. Celui-ci a adopté, le 11 janvier 2011, les dispositions légales de droit fiscal permettant aux communes de prélever une nouvelle taxe pour le financement de cet équipement communautaire.

Dans l'ensemble, ces nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur le 1^{er} avril 2011. L'équipement communautaire ou socioculturel comprend les installations dont les collectivités publiques doivent pouvoir disposer pour l'exercice de leurs tâches générales.

Les montants prélevés ne peuvent excéder au total 50% des dépenses concernées. Une telle taxe ne peut être prélevée qu'à l'occasion de mesures d'aménagement du territoire qui augmentent « sensiblement » la valeur d'un bien-fonds d'un propriétaire (soit notamment le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou la modification de prescriptions réglementaires augmentant sensiblement les possibilités de bâtir). Le prélèvement d'une telle taxe par les communes n'est possible que sur la base d'un règlement communal, devant être adopté par le Conseil communal et approuvé par le Département cantonal compétent (Département des institutions et de la sécurité).

Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui sont accordés lors de sa perception.

3. Position de certaines communes vaudoises

3.1 Commune de Morges

La Commune de Morges a préféré se doter d'un règlement général fixant le principe de l'application de la taxe tout en se dotant de règlements particuliers lors de l'adoption des PPA ou PQ. Les arguments invoqués se rapportent principalement à la nécessité de tenir compte de la multiplicité des situations rencontrées dans le domaine de l'aménagement du territoire. Elle a estimé également qu'il était plus aisé de définir l'équipement communautaire nécessaire de cas en cas et ainsi d'adopter un règlement ad hoc et des taux de taxation à chaque plan d'affectation. Deux plans d'affectation ont été traités à ce jour et généreront des revenus calculés sur la base des taux de taxation de respectivement 150.- CHF et 93.- CHF le m² de surface de plancher déterminante (SPd) de logement. Les activités telles que les affectations industrielles, commerciales et de bureaux sont exemptées.

¹ Sentence arbitrale publiée dans la Revue de droit administratif et fiscal (RDAF) 2008 I 361.

3.2 Commune d'Yverdon-les-Bains

La Commune d'Yverdon-les-Bains a opté pour un règlement général. Le taux de taxation retenu a été fixé à CHF 100.- par m² de SPd d'activités ou de logement. Le produit de la taxe est versé dans un fonds pour l'équipement communautaire spécialement constitué à cet effet. Les équipements pris en compte sont notamment les équipements éducatifs et de petite enfance, les espaces libres (rues, places, parcs, sports, etc.), les équipements socioculturels et les transports publics. La contribution est due si la mesure d'aménagement du territoire augmente la SPd de plus de 20%.

3.3 Commune de Prilly

Compte tenu des nombreux projets communaux prévus ces quinze prochaines années, la Commune de Prilly a pris la décision de principe de proposer l'adoption tout d'abord d'un règlement général (règlement-cadre) à l'échelle de l'ensemble du territoire de la commune et de présenter ensuite chaque fois des règlements particuliers pour chaque PPA ou PQ, pour autant que la mesure d'aménagement augmente sensiblement la valeur du bien-fonds. La taxe servira à couvrir 50% des frais de l'équipement communautaire.

3.4 Commune de Nyon

Le règlement de la Commune de Nyon permet de couvrir 45% des coûts de l'équipement communautaire nécessaire au vu des nouveaux droits à bâtir octroyés. Par ailleurs, un fonds communal affecté à la réalisation d'infrastructures communautaires est créé.

Les modalités de détermination de la taxe se fondent sur les principes suivants :

- la Ville de Nyon est une « entité indivise », à savoir que tout citoyen bénéficie des infrastructures de la même manière, quelle que soit sa « localisation » ;
- l'accroissement de la population engendre les mêmes charges que l'occupation existante (un nouveau Nyonnais coûte la même chose qu'un ancien).

Il est dès lors prévu que le calcul de la taxe se fonde sur la valeur ECA des constructions d'utilité publique (écoles, biens culturels, infrastructures sportives, bâtiments utiles au fonctionnement de l'administration, etc.). Toutefois, les parcs, les bâtiments sans valeur ECA et les participations au patrimoine administratif ne sont pas pris en considération. Les premières estimations permettent de fixer le montant de la taxe à CHF 180.- par m² de SPd d'activités ou de logement.

4. Commentaires sur le projet de règlement général

Le projet de règlement général est annexé au préavis (annexe 1). Mis à part le calcul des taux de taxation, le projet de règlement général reprend sur le fond le règlement type proposé par le Service des communes et du logement du Département des institutions et de la sécurité. Des modifications de forme ont été apportées. Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune (article 1). Il détermine d'avance chaque type de mesure d'aménagement du territoire qui donnera matière à taxation (article 3), le genre d'équipement communautaire que la taxe permettra de financer (articles 4 à 6) et la façon dont son montant sera calculé (articles 4 à 7). Cette approche générale et exhaustive de la réglementation de la taxe pour l'équipement communautaire a été retenue dans le but de proposer un dispositif fournissant par nature des assurances de conformité aux exigences de légalité et d'égalité de traitement applicables en matière fiscale.

Elle permet aussi de prévenir certaines difficultés de coordination entre la procédure de planification et celle d'adoption du règlement communal relatif à la taxe, susceptibles de se présenter en cas de contestation devant des instances judiciaires différentes² si la Municipalité avait choisi d'édicter un règlement à chaque plan d'affectation.

Afin de limiter la perception de la taxe aux mesures d'aménagement qui augmentent « sensiblement » la valeur du bien-fonds concerné, l'article 3 du règlement prévoit la fixation d'un seuil (en fonction du nombre de m² de SPd nouvellement légalisés). Ce seuil, fixé à un accroissement de 500 m² tient compte des précisions qui figurent dans l'exposé des motifs accompagnant l'introduction des articles 4b et suivants LICom, selon lesquels les frais administratifs liés à la perception de la taxe ne doivent pas être disproportionnés par rapport aux revenus escomptés. Il est aussi proposé de ne pas définir des seuils si élevés qu'ils provoqueraient de brutales distinctions entre propriétaires bénéficiant tous d'augmentations sensibles de la valeur de leurs biens.

A noter, également, que le règlement général prévoit, à son article 1, alinéa 2, la possibilité d'adopter des règlements spécifiques en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement de l'équipement communautaire d'une nature et d'une importance particulières tel qu'un pôle de développement économique. C'est justement le cas du règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire liée à la révision du PAC N° 309 du Pôle de développement de Vennes touchant les communes d'Epalinges et de Lausanne, mis en vigueur le 16 juillet 2014, qui est également soumis à votre Conseil dans le présent préavis municipal.

5. Détermination des taux de taxation du règlement général

L'article 4b LICom indique que le montant de la taxe correspond au maximum aux 50% du coût des dépenses de l'équipement communautaire lié à la mesure d'aménagement du territoire qui occasionne sa perception. Le règlement général définit donc les paramètres suivants :

- le taux de la taxe, en pourcents des dépenses d'équipement communautaire prises en considération, soit 50% (article 4) ;
- les dépenses d'équipement communautaire prises en considération, en distinguant selon que la mesure d'aménagement aboutit à la légalisation de surfaces destinées au logement ou à des activités (article 5, alinéa 1 et article 6, alinéa 1) ;
- la façon dont se calcule le montant des dépenses d'équipement communautaire prises en considération (article 5, alinéa 2 et article 6, alinéa 2).

Les équipements scolaires de la scolarité obligatoire, pré et parascolaires et les transports publics sont pris en compte. D'autres équipements pourraient également être pris en compte tels que l'aménagement des parcs et places publics, les maisons de quartier, les équipements de jeux, etc. Toutefois, les investissements consentis en moyenne, pour ces derniers, rapportés au m² de surface de plancher ne sont pas significatifs. Rappelons, par ailleurs, que le prélèvement d'une taxe pour l'équipement communautaire ne modifiera pas les obligations du constructeur à participer en tout ou partie aux frais des équipements techniques nécessaires à son projet (accès, canalisations et autres).

² Les décisions de taxation rendues en application du projet de règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la commission communale de recours instituée conformément à l'article 45 LICom tandis que les décisions d'approbation des plans d'affectation sont susceptibles de recours auprès de la Cour de droit administratif et public.

Quant à l'approche retenue par le règlement général, elle consiste à déterminer le coût estimé de l'équipement communautaire qui devra être réalisé lorsque des surfaces constructibles nouvelles sont légalisées sur la base de données statistiques (taux de la population scolarisée, taux de la population recourant à l'accueil collectif de jour pré et parascolaire, coût moyen par élève des équipements scolaires, respectivement parascolaires, etc.).

Enfin, dans le but d'actualiser régulièrement et simplement les chiffres retenus pour déterminer le taux de la taxe sur l'équipement communautaire, sans devoir se livrer systématiquement à une révision du règlement général communal, le modèle retenu fait figurer dans ledit règlement à adopter par le Conseil communal les principes essentiels de la taxation, en chargeant la Municipalité de déterminer, dans un tarif municipal, les valeurs exactes applicables durant chaque législature. Pour garantir le respect du principe de légalité, le montant initial du taux de taxation (en CHF par m²) sera néanmoins fixé par le règlement général communal (article 5, alinéa 2 et article 6, alinéa 2) et l'adaptation dudit montant par la Municipalité au travers d'une révision de la grille tarifaire (voir annexe 2) ne sera autorisée que tant qu'il n'en résulte pas un accroissement de plus de 10%.

6. Cercle des assujettis au règlement général

Tous les propriétaires, sous réserve des contribuables non assujettis mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) du 4 juillet 2000, concernés par une mesure d'aménagement du territoire qui augmente sensiblement les droits à bâtir de leur parcelle seront assujettis à la taxe dès l'entrée en vigueur du règlement général. Pour l'essentiel, l'exonération concerne la Confédération, l'Etat de Vaud, les communes et les associations de communes, les églises officielles et leurs paroisses et les Etats étrangers, à certaines conditions.

Cependant, afin de respecter les négociations entreprises jusqu'à maintenant avec les propriétaires dans le cadre des procédures de plans d'affectation, il est proposé d'exonérer ceux qui ont signé une convention spécifique prévoyant une compensation pour ladite taxe.

7. Aspects financiers du règlement général

La taxe proposée par m² de surface plancher supplémentaire octroyé par une mesure d'aménagement du territoire (PPA ou PQ) représente une somme de CHF 147.- le m² de SPd pour le logement et CHF 37.- le m² de SPd pour les activités. Eu égard aux coûts de construction qui sont estimés à environ CHF 3'500.- le m² de SPd, ces sommes représenteront respectivement 4.2% et 1% du coût total de construction des SPd supplémentaires soumis à la taxe.

Sur la base de ces taux, le produit théorique de la taxe peut être estimé de la manière suivante : sur les 40 PPA à l'étude en 2014, dix pourraient être assujettis à cette nouvelle taxe puisqu'ils prévoient des SPd de logement ou d'activités. Le total des SPd logement est estimé à environ 200'000 m² supplémentaires et les SPd activités à 100'000 m². Selon les taux retenus dans le projet de règlement, la taxe pourrait ainsi rapporter en moyenne CHF 2.3 millions par année (hors projet Vernand-Camarès) durant la période 2015-2018. Toutefois, les écarts entre les projets étant très importants, il ne faut pas s'attendre à un revenu régulier chaque année. Ce montant doit en outre être considéré avec prudence.

En effet, il est utile de rappeler que lors de l'aliénation d'un immeuble, le vendeur est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Il paie comme impôt entre 7% et 30% du différentiel entre le prix de vente et le prix d'achat qu'il avait payé (art. 66 LI). Cependant, il peut ajouter au prix d'achat, les impenses, soit en particulier les investissements à plus-value effectuée sur l'immeuble. En vertu de la LI (art. 70 al. 1 let. i), le vendeur peut ajouter le montant de la taxe pour l'équipement communautaire à titre d'impenses. L'introduction de la taxe sur les équipements communautaires fait par conséquent perdre à l'Etat une part des impôts sur les gains immobiliers et a fortiori également aux communes, puisque ces dernières s'en voient

rétrocéder les 5/12^{èmes}. C'est également pour cette raison que les communes ont l'obligation de reverser 5% du produit de la taxe sur les équipements communautaires à l'Etat. Compte tenu de ce qui précède, il est difficile de déterminer de manière précise les recettes supplémentaires induites à terme par l'introduction de la taxe.

Il faut également préciser qu'une commune, au même titre que la Confédération et ses établissements, l'Etat de Vaud, les associations de communes, les Eglises officielles et leurs paroisses et les Etats étrangers, est exonérée du paiement de la taxe en vertu des articles 4d al. 2 LICom et 90 LI. Les plans d'affectation concernant les propriétés communales (projet Métamorphose entre autres) ne seront donc pas soumis à cette taxe. En outre, il est proposé que les propriétaires soient exonérés de la taxe pour les SPd des logements subventionnés ou protégés.

Finalement, il y a lieu de souligner que la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 prévoit la taxation de la plus-value. Ainsi, lorsqu'une mesure d'aménagement du territoire permettra d'augmenter sensiblement la valeur d'un terrain (notamment le passage d'un terrain jusqu'alors non constructible en terrain constructible), le propriétaire devra s'acquitter d'une taxe représentant au minimum 20% de la plus-value induite par la modification de statut de son bien. Cependant, pour pouvoir percevoir cette nouvelle taxe, le Canton devra élaborer une nouvelle base légale. Celle-ci est prévue en 2015 et soulèvera la question de l'application simultanée de cette taxe et de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire.

8. Règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du PAC N° 309 « Vennes »

Le Pôle de développement économique de Vennes fait l'objet d'un PAC N° 309 « Vennes » dont la première version a été approuvée le 14 février 2001. Ensuite, un premier addenda au PAC 309 « Vennes », approuvé le 27 septembre 2006, a permis d'augmenter la capacité du P+R de 800 à 1'200 places et d'implanter des activités sur sa couverture.

Le périmètre du PAC 309, d'une superficie totale de 243'906 m², s'étend à cheval sur les territoires des communes de Lausanne « Vennes » pour sa partie sud et d'Epalinges pour sa partie nord. Il est limité à l'ouest par la route de Berne, au sud par l'autoroute A9, à l'est par le cordon boisé de la Vuachère et au nord par le secteur des Croisettes.

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012) vise, en termes de planification, un objectif quantitatif supérieur par rapport aux densités maximales prévues par le PAC 309 « Vennes » en vigueur. En relation avec la densification du site, la question de la pertinence de l'affectation prévue par ce dernier s'est aussi posée. Ces constats ont amené les municipalités de Lausanne et d'Epalinges à requérir une modification du PAC 309 « Vennes » auprès du Canton.

L'étude préliminaire en vue d'une révision du PAC 309 « Vennes » ayant confirmé la marge de densification souhaitée, le PAC a été modifié avec les objectifs suivants :

- augmentation de la densité humaine (minimum de 200 emplois/ha) ;
- renforcement qualitatif des espaces publics et de la mobilité douce ;
- maîtrise des impacts du projet, notamment par une gestion ciblée et intermodale de la mobilité ;
- réflexion sur la diversification des activités en tenant compte des intérêts cantonaux liés au Biopôle.

La modification du PAC mise à l'enquête publique du 28 mai 2013 au 27 juin 2013 n'a pas suscité d'opposition et elle a été mise en vigueur le 16 juillet 2014.

Cette procédure s'est déroulée en même temps que le début de l'introduction de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire adopté par le Grand Conseil le 11 janvier 2011. Dès 2012, les municipalités d'Epalinges et de Lausanne ont demandé aux propriétaires dont les parcelles seraient assujetties à la taxe, une contribution de CHF 25.- par m² supplémentaire de SPd.

Ce montant a été déterminé en tenant compte du 50% des coûts estimés des équipements communautaires identifiés en relation directe avec la modification du PAC de Vennes augmentant les SPd d'environ 92'000 m².

Il s'agit principalement des équipements suivants :

- équipements urbains, stationnements vélos et motos couverts, etc. ;
- places publiques et leur mobilier ;
- transports publics (extensions de lignes locales, aménagements des arrêts, interventions sur le domaine public).

Le principe du montant de la taxe a été fixé dans l'avenant à la convention du 29 février 2008 relatif aux engagements des différents partenaires du Pôle de développement de Vennes pour la réalisation, l'entretien, le renouvellement à futur et le statut de propriété des infrastructures d'accessibilité multimodale du Biopôle et des réseaux de conduites souterraines et autres ouvrages nécessaires à son développement. De plus, une convention concernant les modalités de perception de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du PAC N° 309 « Vennes » pour les parcelles assujetties sur la Commune de Lausanne du 25 août 2014, a été également signée par les parties.

Cette convention, objet de l'annexe 4, prévoit les modalités de perception de la taxe suivantes :

- la perception de la totalité de la taxe par parcelle assujettie interviendra au moment de la délivrance du prochain permis de construire sur lesdites parcelles, mais au plus tard dix années après l'entrée en vigueur du nouveau PAC 309 « Vennes », soit le 15 juillet 2024 ;
- en cas de vente d'une ou plusieurs parcelles assujetties, même si aucun permis de construire n'a été délivré, les propriétaires concernés s'engagent à acquitter la totalité de la taxe par parcelle concernée, préalablement à tout transfert de propriété ;
- les propriétaires peuvent toutefois s'acquitter de la taxe dès l'entrée en vigueur du règlement communal prévoyant la perception de ladite taxe sur la partie lausannoise du site du Biopôle de Vennes ;
- les montants définitifs de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire ne seront pas soumis à intérêt ou à un indice quelconque de renchérissement ou autre tant que le montant n'est pas exigible selon les conditions précitées.

9. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/70 de la Municipalité, du 23 octobre 2014 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

1. d'approuver le Règlement général 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 présenté à l'annexe 1 ;
2. d'approuver le Règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du PAC N° 309 « Vennes » sur la Commune de Lausanne présenté à l'annexe 3.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :

Sylvie Ecklin

- Annexes :
- 1 (page 9) Règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire
 - 2 (page 13) Grille tarifaire
 - 3 (page 15) Règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du PAC N° 309 « Vennes » sur la Commune de Lausanne
 - 4 (page 17) Convention concernant les modalités de perception de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du PAC 309 « Vennes » pour les parcelles assujetties sur la Commune de Lausanne

ANNEXE I**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****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 (LICom) 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.

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

Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LICom, 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, 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 ;
- 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 ;
- 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.

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 147.- CHF 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

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la SPd par habitant prise pour référence par le plan directeur cantonal ; mesure A11, 50 m² par habitant), soit 0.02 habitant par m², en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale élève de la scolarité obligatoire, soit 12%, puis par le coût moyen par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'infrastructures scolaires, soit 69'231.- CHF, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1.

Le montant de la taxe est de 83.- CHF par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

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

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la SPd par habitant prise pour référence par le plan directeur cantonal ; mesure A11, 50 m² par habitant), soit 0.02 habitant par m², en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale représenté par les enfants recourant à l'accueil collectif de jour pré ou parascolaire, soit 10%, puis par le coût moyen par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire, soit 39'655.- CHF, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

Le montant de la taxe est de 39.60 CHF par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la SPd par habitant prise pour référence par le plan directeur cantonal ; mesure A11, 50 m² par habitant), soit 0.02 habitant par m². Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs des transports publics, ce rapport est multiplié par quinze fois les coûts annuels moyens par habitant supportés par la Commune pour les coûts d'investissements en transports publics, soit 162.50 CHF, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

Le montant de la taxe est de 24.40 CHF par m² de SPd destinée 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 quinze fois les coûts annuels moyens par emploi supportés par la Commune pour les coûts d'investissements en transports publics, soit 245.- CHF, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

³ Le montant de la taxe est de 37.- CHF 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, 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 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.

⁴ La décision de taxation est notifiée au propriétaire de chaque bien-fonds concerné.

Article 9 – 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.

ANNEXE 2**GRILLE TARIFAIRE****A. Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée au logement**

1. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire (article 5, alinéa 2, lettre a du Règlement) :

0.02 : habitant par m² de SPd destinée au logement selon le PDCant, mesure A11 (50 m²/hab)

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

*69'231.- CHF : coût moyen par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire (3 classes avec les salles spécialisées – 4,5 millions de francs pour 65 enfants)

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

= 83.00 CHF / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

2. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire (article 5, alinéa 2, lettre b du Règlement) :

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

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

*39'655.- CHF : 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 1'100'000.- CHF / une structure d'accueil parascolaire de 36 places d'environ 200 m² pour 1'200'000.- CHF)

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

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

3. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics (article 5, alinéa 2, lettre c du Règlement)

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

*162.50 CHF : 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

= 24.40 CHF / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

Taux total : 147.00 CHF / m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

B. Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée aux activités

0.02 : emplois par m² de SPd destinée aux activités selon le PDCant, mesure A11 (50 m²/emplois)

*245.- CHF : coût annuel par emploi supporté par la Commune pour les investissements en transports publics

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

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

= 36.75 CHF / m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée

Taux : 37.00 CHF / m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée.

ANNEXE 3**RÈGLEMENT****spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du plan d'affectation cantonal N° 309 « Vennes » sur la Commune de Lausanne****Article 1 – Objet, champ d'application**

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 (LICom) et de l'article 1 du règlement général communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adaptation de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds. la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire sur la Commune de Lausanne suite à l'adoption de la modification du plan d'affectation cantonal N° 309 « Vennes » comprenant que des surfaces destinées aux activités.

Article 2 – Compétence

La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation.

Article 3 – Cas de taxation, assujettis

Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LICom, la taxe est due par le propriétaire du fonds se trouvant dans le périmètre du plan d'affectation cantonal N° 309 « Vennes » et dont la modification, approuvée le 16 juillet 2014, augmente sensiblement la valeur du biens-fonds.

Article 4 – Taux de la taxe pour activités

¹ Le montant de la taxe est de 25.- CHF par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées.

² La taxe perçue par m² de SPd destinée aux activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles nouvellement légalisées vise à couvrir 50% au maximum des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

Article 5 – Décisions de taxation

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

Article 6 – Convention concernant les modalités de perception de la taxe

Par convention conclue avec les débiteurs de la taxe, la Municipalité peut définir les modalités de sa perception.

ANNEXE 4

CONVENTION

concernant les modalités de perception de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire suite à la modification du plan d'affectation cantonal 309 « Vennes » pour les parcelles assujetties sur la Commune de Lausanne

entre,

BIOPÔLE S.A., propriétaire des parcelles 20218, 20219 et 20527 de Lausanne, représentée par M. Lionel Eperon, Président et M. Bertrand Fahrni, Directeur ad interim, *de première part,*

CSS Versicherung AG, propriétaire de la parcelle 20479 de Lausanne, représentée par Madame Philomena Colatrella, avocate, secrétaire générale, membre de la direction générale et Monsieur Peter Unternäher, chef immeubles, membre de la direction, *de deuxième part,*

COMMUNE DE LAUSANNE, représentée par sa Municipalité, *de troisième part,*

Il est exposé préalablement ce qui suit :

Le Pôle de développement de Vennes fait l'objet d'un plan d'affectation cantonal 309 « Vennes » (PAC 309 « Vennes ») approuvé le 14 février 2001. Une nouvelle modification du PAC a été mise à l'enquête publique du 28 mai 2013 au 27 juin 2013 et n'a pas suscité d'opposition. Il a été mis en vigueur le 16 juillet 2014.

Le PAC est accompagné d'un avenant à la convention du 29 février 2008 relative aux engagements des différents partenaires du Pôle de développement de Vennes pour la réalisation, l'entretien, le renouvellement à futur et le statut de propriété des infrastructures d'accessibilité multimodale du Biopôle et des réseaux de conduites souterraines et autres ouvrages nécessaires à son développement du 7 mai 2014, signé par toutes les parties.

Cet avenant prévoit à son chapitre 5 des participations aux coûts des équipements communautaires sur les communes d'Epalinges et de Lausanne conformément aux articles 4b à 4e de la loi cantonale du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom), sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LCom.

Cela exposé, les parties conviennent :

1. Inventaire des surfaces de plancher déterminantes supplémentaires par parcelle assujettie à la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal sur la Commune de Lausanne

Le tableau, ci-après, donne par parcelle assujettie à la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal sur la Commune de Lausanne les surfaces de plancher déterminantes (SPd) maximales selon le PAC avant modification et le selon le PAC après modification.

| N° parcelle | Propriétaire | SPd PAC avant modif. [m ²] | SPd PAC après modif. [m ²] | SPd supplémentaire PAC modifié [m ²] |
|-------------|---------------------|---|---|---|
| 20218 | Biopôle SA | 2'657 | 4'500 | 1'843 |
| 20219 | Biopôle SA | 24'354 | 47'576 | 23'222 |
| 20527 | Biopôle SA | 0 | 17'000 | 17'000 |
| 20479 | CSS Versicherung AG | 14'000 | 18'000 | 4'000 |

Ces valeurs de SPd supplémentaires suite au PAC modifié sont acceptées par les parties et sont définitives.

2. Montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal

Dans le cadre de l'avenant à la convention du 29 février 2008 mentionné dans le préambule, le montant de la taxe sur les communes d'Epalinges et de Lausanne a été fixé à CHF 25.- par m² supplémentaire de SPd.

Ce montant a été déterminé en tenant compte du 50% des coûts estimés des équipements communautaires identifiés en relation directe avec la modification du PAC de Vennes augmentant les SPd d'environ 92'000 m².

Il s'agit principalement des équipements suivants :

- Equipements urbains, stationnements vélos et motos couverts, etc.
- Place publique et leur équipement.
- Transports publics (extensions de lignes locales, aménagements des arrêts, interventions sur le domaine public).

Le tableau, ci-après, présente par parcelle assujettie les montants définitifs de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal.

| N° parcelle | Propriétaire | SPd supplémentaire PAC modifié [m ²] | Montant taxe/ m ² [CHF] | Montants définitifs [CHF] |
|-------------|---------------------|--|--|------------------------------|
| 20218 | Biopôle SA | 1'843 | 25.- | 46'075.- |
| 20219 | Biopôle SA | 23'222 | 25.- | 580'555.- |
| 20527 | Biopôle SA | 17'000 | 25.- | 425'000.- |
| 20479 | CSS Versicherung AG | 4'000 | 25.- | 100'000.- |
| | | | Total : | 1'151'630.- |

3. Modalité de perception de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal

La perception de la totalité de la taxe par parcelle assujettie interviendra au moment de la délivrance du prochain permis de construire sur lesdites parcelles, mais au plus tard dix années après l'entrée en vigueur du nouveau PAC 309 « Vennes », soit le **15 juillet 2024**.

En cas de vente d'une ou plusieurs parcelles assujetties, même si aucun permis de construire n'a été délivré, les propriétaires concernés s'engagent à acquitter la totalité de la taxe par parcelle concernée, préalablement à tout transfert de propriété.

Les propriétaires peuvent toutefois s'acquitter de la taxe dès l'entrée en vigueur du règlement communal prévoyant la perception de ladite taxe sur la partie lausannoise du site du Biopôle de Vennes.

Les montants définitifs de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire ne seront pas soumis à intérêt ou à un indice quelconque de renchérissement ou autre tant que le montant n'est pas exigible selon les conditions précitées.

Le paiement de la taxe aura lieu dans les 30 jours dès réception de la facture correspondante.

4. Mention de droit public

Dans le cas où la date de perception est différée par rapport à l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire, une mention de droit public, au sens de l'article 962 CCS sera inscrite au registre foncier sur les parcelles concernées pour informer, cas échéant, tout acquéreur de la décision de taxation.

Les propriétaires concernés donnent d'ores et déjà leur accord à l'inscription de cette mention au registre foncier.

5. Condition, entrée et durée de la convention

La présente convention est conditionnée à l'adoption définitive du règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire sur le site du Biopôle de Vennes.

Dès l'approbation du règlement précité, les décisions de taxation seront notifiées aux propriétaires de chaque bien-fonds concerné.

L'entrée en vigueur de la présente convention a lieu dès que la dernière partie a signé la convention et elle restera en vigueur jusqu'au dernier paiement prévu dans la présente convention.

6. Droit et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

Le for est à Lausanne.

Etablie en trois exemplaires originaux à Lausanne, un pour chaque partie, le 25 août 2014.

BIOPÔLE S.A.

Lionel Eperon

Président

Bertrand Fahrni

Directeur ad interim

CSS Versicherung AG

Philomena Colatrella
Avocate

Secrétaire générale

Membre de la direction générale

Peter Unternäher
Chef immeubles

Membre de la direction

COMMUNE DE LAUSANNE

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :

Sylvie Ecklin