

POSTULAT

« Besoins en équipements et en infrastructures : il faut trouver de nouvelles sources de financement »

Vassilis Venizelos
2 novembre 2017

La commune prévoit plusieurs projets de développement importants ces prochaines années, que ce soit au cœur de la ville (Gare-Lac) ou en périphérie (Les Parties, Coteau est, ...). En tout, les projets en cours représentent un potentiel de croissance de près de 7000 habitants et 2000 emplois. Ces développements permettront de répondre à la pénurie de logements qui touche notre région. Ils nécessiteront toutefois des investissements importants en équipements et infrastructures (transports, écoles, garderies, installations culturelles et sportives, ...). Compte tenu de la situation financière de la commune, ces projets de développement ne pourront pas se réaliser sans un nouvel apport financier.

Une piste qui n'a toujours pas été explorée à Yverdon-les-Bains, consiste à prélever une taxe sur les bénéfices générés par la création de plans d'affectation. Lorsqu'un propriétaire foncier bénéficie d'une mesure d'aménagement du territoire (adoption d'un plan d'affectation par exemple) augmentant la valeur de son terrain, le droit cantonal permet de prélever une taxe sur la plus-value générée. Cette taxe a été introduite en réponse à une motion du député PLR Jacques Haldy ¹, qui a entraîné une modification de la loi sur les impôts communaux en 2010².

Le fruit de cette taxe permet ainsi de financer une partie des équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement d'un nouveau quartier.

A titre d'exemple, un terrain agricole qui devient constructible peut voir sa valeur passer de 4 frs/m² à 600 frs/m². Pour une parcelle de 40'000 m², cela représente une plus-value de près de 24 millions de francs. Compte tenu de l'ampleur du bénéfice généré par une « simple » opération d'aménagement du territoire, il ne semble pas exagéré d'envisager d'en prélever une partie pour financer les besoins en équipements et infrastructures qui découleront de la construction d'un nouveau morceau de ville.

De nombreuses communes vaudoises ont d'ores et déjà introduit cette taxe (Lausanne, Vevey, Nyon, Cossonay, Payerne, Moudon, Chavornay...) et l'utilisent sans que cela ne péjore leur attractivité ou leur capacité à développer des projets.

Cette taxe peut rapporter des montants utiles pour financer les investissements que la ville devra consentir ces prochaines années. Ce montant peut bien entendu varier en fonction du taux qui serait retenu. En s'appuyant sur la pratique d'autres communes dans le canton, et

¹ https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/gc/Seance_30_septembre_2008/08_MOT_031_Objet_et_dev.pdf

² **Loi sur les impôts communaux**

Art. 4b Taxe pour l'équipement communautaire

¹ Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

² Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

³ Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e, alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

⁴ Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui sont accordés lors de la perception de celle-ci.

⁵ La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

en tenant compte des projets de développement connus à Yverdon-les-Bains, le potentiel est estimé à plus de 50 millions de francs (cf. document annexe).

L'introduction d'une telle taxe devrait bien entendu tenir compte des impôts existants (impôt sur les gains immobiliers par exemple) et des réformes législatives en cours³ (LATC). En effet, la taxe doit être proportionnée à la plus-value réalisée. En s'ajoutant à d'autres taxes, elle ne doit pas se révéler confiscatoire. La marge de manœuvre de la commune est toutefois importante. En réponse à un cas qui concernait le canton de Bâle-ville, le Tribunal fédéral a jugé qu'un prélèvement allant jusqu'à 60 pour cent de la plus-value était compatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété⁴.

De plus, il est important qu'une telle taxe ne soit pas répercutée sur le loyer des logements que la mesure d'aménagement doit permettre de développer. Sur ce point, il convient de comparer le montant de la taxe (150 frs/m² dans l'exemple ci-dessus) au prix de vente des appartements dans notre commune qui se situe entre 6000 et 9000 frs/m². Cette taxe ne ferait donc que réduire la marge bénéficiaire du promoteur. De plus, pour s'assurer que les logements construits proposent des loyers raisonnables, la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet aux communes de prévoir dans ses plans d'affectation la mise à disposition de logements à loyer abordables (article 27 LPPPL).

Ainsi, compte tenu de la situation financière de la commune, et considérant les nombreux projets de développement en cours, nous demandons à la Municipalité d'étudier la possibilité d'introduire une taxe pour l'équipement communautaire, conformément à l'article 4b de la loi sur les impôts communaux⁵.

Pour le groupe des Verts,

Vassilis Venizelos

³ La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) est actuellement en cours de révision. En réponse aux récentes adaptations du droit fédéral (LAT), l'introduction d'une taxe sur la plus-value foncière est prévue.

⁴ ATF 105 Ia 134

⁵ Pour rappel, l'article 72 du règlement du conseil communal dispose qu'en cas de prise en considération d'une proposition d'un conseiller «la municipalité doit impérativement la traiter et y répondre dans l'année qui suit le dépôt».

Annexe : Taxe relative au financement de l'équipement communautaire (écoles, transports, garderies, installations sportives, ...)

Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
5 octobre 2017

Logements : Nombre d'habitants * 50 m² * 150 frs =
montant prélevé

Activités : Nombre d'emplois * 50 m² * 35 frs = montant
prélevé

PROJET	Habitants	Emplois	Montant	
Gare-Lac	3800	1200	30,6 mios	
Coteau-est	1200	300	9,525 mios	
Roseyres	900	?	6,75 mios	
Les Parties	630	280	5,18 mios	
Clendy	300	?	2,25 millions	
TOTAL			54'305'000 frs	