



# COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

Municipalité

Au Conseil général de  
1029 Villars-Sainte-Croix

N/réf. Equipements communautaires.doc  
Villars-Ste-Croix, le 30 août 2021

## **Préavis municipal n°08/2021**

### **Relatif à la modification du Règlement concernant la contribution aux équipements communautaires de la Commune de Villars-Sainte-Croix**

#### Table des matières

1. Introduction.....	2
2. Cadre légal .....	2
3. Situation au niveau communal .....	2
4. Synthèse du règlement.....	3
5. Effets fiscaux .....	3
6. Validation préalable.....	3
7. Conclusions.....	4

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers généraux,

## **1. Introduction**

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil général la modification du règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires.

Ce règlement revêt une grande importance pour notre Commune où d'importants projets immobiliers dans la zone industrielle sont planifiés. Le projet consiste à ajouter au règlement actuel une taxe pour entreprises et activités commerciales.

L'application de la future taxe est essentielle pour assurer une participation privée aux investissements que la Commune devra consentir pour garantir un développement équilibré de Villars-Ste-Croix.

## **2. Cadre légal**

### **Equipements communautaires**

Afin de permettre aux Communes de demander aux propriétaires une participation à l'équipement « communautaire » (écoles, garderies, transport publics, etc.), une motion a été déposée au Grand Conseil en 2008. Le but de cette motion était de créer une base légale permettant aux Communes de pouvoir exiger cette contribution des propriétaires par le biais d'une modification de la loi sur les impôts.

Cette modification a été adoptée le 11 janvier 2011 par le Grand Conseil et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2011.

Etant donné que cette contribution des propriétaires est plus assimilable à un impôt qu'à une taxe, une réglementation ad hoc (règlement communal) doit être élaborée afin de définir les modalités du prélèvement.

## **3. Situation au niveau communal**

Afin de faire face de manière anticipée aux futures demandes en équipements communautaires et donc aux charges financières en découlant, la Municipalité a décidé de modifier le règlement communal du 30 juillet 2013 et d'y ajouter l'article 2 bis.

Le règlement prévoit de faire contribuer les propriétaires, promettant-acquéreurs ou promoteurs aux charges communautaires lors de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire communal (PA) qui ont sensiblement augmenté la valeur de leur(s) bien-fonds. La taxe est ainsi due lors de la mise en vigueur d'un PA.

Le règlement de base a été élaboré avec le soutien d'un mandataire, avocat spécialiste en la matière, avec pour objectif d'être transparent (tout y est décrit et argumenté), pragmatique et simple d'usage.

#### **4. Synthèse du règlement**

##### **- Surfaces d'habitation**

Article 2 du règlement actuel : elles ont un impact direct sur les équipements scolaires, les accueils pré- et parascolaires et les transports publics en raison de l'augmentation du nombre d'habitants qu'elles induisent ;

##### **- Surfaces d'activités**

Nouvel article 2bis : une contribution est demandée uniquement pour les transports publics. Les autres équipements ne sont pas concernés (équipements scolaires, les accueils pré et parascolaires, garderies). Cette contribution a été introduite dans le règlement afin de faire participer les propriétaires aux équipements des transports publics qui sont utilisés par les collaborateurs des entreprises. Cette contribution est de CHF 40.00 par m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.

Le règlement sera complété par une convention afin de régler les modalités d'application de la participation (modalités de paiement, délai de paiement, etc.) avant la mise en vigueur du PA concerné.

L'article 3 du règlement précise que le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'article 4<sup>e</sup> alinéa 3 de la loi sur les impôts communaux et aux articles 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

#### **5. Effets fiscaux**

En cas d'aliénation d'un immeuble, le vendeur est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Il paie comme impôt entre 7 et 30% sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat qu'il avait payé (art. 66 Loi sur les impôts directs cantonaux). Cependant, il peut ajouter au prix d'achat, les impenses, soit en particulier les investissements à plus-value effectués sur l'immeuble. En vertu de la loi adoptée au sujet de la taxe relative aux équipements communautaires, l'on peut ajouter à titre d'impenses la taxe sur les équipements communautaires.

Le système de la taxe d'équipements communautaires fait par conséquent perdre à l'Etat une part de l'impôt sur les gains immobiliers (l'Etat prélève 7/12<sup>ème</sup> de l'impôt sur les gains immobiliers, 5/12<sup>ème</sup> revenant à la Commune).

C'est pourquoi, l'article 4b al. 4 de la loi sur les impôts communaux a été introduit afin que la Commune, au moment de la perception de la taxe d'équipements communautaires, verse à l'Etat 5% de celle-ci.

#### **6. Validation préalable**

Le projet de règlement a été soumis pour avis préalable à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC), secteur affaires communales, du Département des institutions et du territoire.

Le règlement entrera en vigueur dès son approbation par la cheffe du Département de l'intérieur et après expiration des délais référendaires et de recours à la Cour constitutionnelle

## 7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

### LE CONSEIL GÉNÉRAL DE VILLARS-SAINTE-CROIX

- Vu le préavis municipal n° 8/2021 du 30 août 2021
- Oûi le rapport de la Commission chargée de l'étude
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

#### DECIDE

1. D'adopter la modification du Règlement concernant la contribution aux équipements communautaires de la Commune de Villars-Sainte-Croix du 30 juillet 2013 ;
2. De fixer son entrée en vigueur dès son approbation par le département cantonal.

Adopté par la Municipalité en séance du 30 août 2021.

Municipal responsable : Georges Cherix, Syndic

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Georges Cherix



La Secrétaire a.i.

Barbara Kammermann

Annexe : règlement concernant la contribution aux équipements communautaires



# COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

---

Municipalité

## REGLEMENT

concernant

la contribution aux équipements communautaires

Le Conseil général

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;  
L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

édicte

### ARTICLE PREMIER

#### *Objet*

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la contribution pour les équipements communautaires prévu aux articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom).

### ARTICLE 2

#### *Montant de la taxe pour l'habitat*

La contribution prévue pour les équipements communautaires est fixée à CHF 120.00 par m<sup>2</sup> de surface brute de plancher autorisée par la mesure de planification.

Ce montant est indexé chaque 5 ans à l'indice suisse des prix de la construction, (indice octobre 2012 : 102,4), mais ne sera jamais inférieur à CHF 120.00 par m<sup>2</sup>.

La 1<sup>ère</sup> fois en 2017.

### ARTICLE 2bis

#### *Montant de la taxe pour entreprises, activités commerciales*

La contribution prévue pour les équipements communautaires des entreprises et activités commerciales est fixée à CHF 40.00 par m<sup>2</sup> de surface brute de plancher autorisée par la mesure de planification. Ce

montant est indexé chaque 5 ans à l'indice suisse des prix de la construction, (indice octobre 2021 : 101,6), mais ne sera jamais inférieure à CHF 40.00 par m<sup>2</sup>. La 1<sup>ère</sup> fois en 2026.

### ARTICLE 3

#### *Assujettis et convention*

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, la contribution est due par le ou les propriétaires du fonds (au prorata des nouveaux droits à bâtir qui leur sont concédés) au moment de l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire communal qui ont sensiblement augmenté la valeur de son ou de leur fonds. La taxe est également due en cas de transformation de surface dans la zone industrielle en surface destinées à du logement ou autres activités du plan d'affectation. Pour les biens-fonds soumis à l'usufruit, elle est due par le ou les nu-propriétaires.

L'autorité communale arrête par convention écrite passée avec le ou les assujettis la date d'exigibilité et les modalités de paiement de la contribution due pour leur(s) fonds.

Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'article 4<sup>e</sup> alinéa 3 de la loi sur les impôts communaux et aux articles 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

### ARTICLE 4

#### *Voies de droit*

Les décisions rendues en application du présent règlement sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours.

Le prononcé de la Commission communale de recours peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours, selon les articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

### ARTICLE 5

#### *Entrée en vigueur*

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la cheffe du département de l'intérieur et après expiration des délais référendaires et de recours à la Cour constitutionnelle.

Ainsi adopté par la Municipalité en séance du 30 août 2021

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Georges Cherix

Barbara Kammermann

Ainsi adopté par le Conseil général, le 14 octobre 2021

Au nom du Conseil général

La Présidente

La Secrétaire

Marielle Bartolucci

Anita Cochard

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et du territoire en date du

La Cheffe du Département :

