



Rapport de la Commission ad hoc concernant le préavis No 3/2023 relatif au règlement sur le 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

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission ad hoc, composée de Mesdames Annick Lachat, Laurence Jobin et Marianne Reist et de Messieurs Grégory Knigge et Antoine Magnollay, s'est réunie le 19 mars 2024 pour étudier le préavis susmentionné. Elle remercie Monsieur José-Manuel Fernandez, Syndic, pour sa présence lors de la deuxième partie de la séance du 19 mars de même que pour les compléments d'information envoyés à la suite de cette rencontre.

Ce nouveau règlement permet de mettre en application l'art. 4 de la loi sur les impôts communaux. Il autorise les communes à faire participer financièrement les propriétaires dont la valeur du bien-fonds est sensiblement¹ augmentée par une mesure d'aménagement du territoire (classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir, modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir).

L'approche retenue par notre municipalité consiste à déterminer le coût estimé des équipements qui devront être réalisés lorsque des surfaces constructibles supplémentaires seront légalisées. En effet, ces nouvelles surfaces permettront d'accueillir des logements, des surfaces mixtes ou d'activité. Les nouveaux habitants ou emplois nécessiteront une adaptation des équipements communautaires que la commune devra financer.

Les types d'équipements communautaires considérés sont les équipements :

- scolaires de la scolarité obligatoire
- d'accueil collectif préscolaire
- d'accueil collectif parascolaire
- de transports publics et mobilité
- de zones de jeux, de détente et de sports

¹ L'augmentation est considérée comme sensible à partir d'une augmentation de 30% de la surface de plancher déterminante.

La taxe est perçue par m² de la surface de plancher déterminante (SPd) qu'il est possible de construire en plus par rapport à la situation existante (SPd nouvellement légalisée).

Pour chaque type d'équipement, la taxe est basée sur :

- le nombre de nouveaux habitants ou emplois par m² de SPd selon le Plan directeur cantonal, mesure A11 (= 0.02)
- le nombre d'utilisateurs moyen de l'équipement. Ce nombre est calculé sur la base de données statistiques (par exemple : taux de la population scolarisée, taux de la population recourant aux structures d'accueil pré- et parascolaires, etc.)
- le coût moyen des équipements (par exemple pour une place en scolarité obligatoire, respectivement en pré- ou parascolaire, etc.)

Aux yeux de la commission, ces nouvelles taxes permettent de compenser une partie des frais d'équipement qui sont rendus nécessaire par l'augmentation des logements ou des places de travail. Par ailleurs, cette taxe, pouvant s'élever à CHF 114.- (si toutes les catégories sont réunies), semble raisonnable par rapport au coûts moyen de construction de m² habitable qui est d'environ CHF 5 000.- à 10 000.- par m² de SPd². La taxe représente entre 1% et 2% des coûts de construction.

Notons enfin qu'afin d'encourager la réalisation de logements d'utilité publique (LUP), une réduction de 50 % de la taxe est accordée pour ce type d'opération.

En conclusion, la Commission ad hoc, à l'unanimité, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ETOY

- vu le présent préavis municipal no 03/2023
- entendu le rapport de la commission chargée de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- D'adopter le règlement sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire, tel que présenté en annexe du présent préavis.
- De charger la Municipalité de soumettre le dossier au Département responsable

Pour la Commission ad hoc :

Grégory Knigge
Président

Antoine Magnollay
Rapporteur

Etoy, le 27 mars 2024

² [Comment estimer le coût de construction d'une maison en Suisse | RealAdvisor](#)