



*Froideville*

## Préavis pour l'établissement d'un règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires

---

**No 148/2013**

### LA MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

#### **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre approbation le projet de règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires.

La Commune de Froideville a enregistré ces dernières années la construction de nombreux bâtiments, occupant ainsi la plupart des parcelles zonées encore disponibles. Les équipements communaux sont totalement utilisés.

Lors de la révision de notre Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, approuvé le 19 octobre 2010, les parcelles Derrière-la-Ville Nos. 249 – 251 (partielle) – 253 et 656 représentant une surface totale de 31'100 m<sup>2</sup> ont changé d'affectation.

Sur l'ancien PGA (Plan Général d'Affectation) elles figuraient en couleur blanche avec mention « A affecter par Plan de Quartier ». Cela revenait à dire qu'elles étaient colloquées en Zone intermédiaire.

Avec le nouveau PGA de 2010, elles ont passé en zone « Village à développer par plan de quartier, en 2 étapes ». Cela changeait de manière importante leur valeur.

Il s'agit là de la première zone à changer d'affectation depuis l'entrée en vigueur de la modification de la loi. Etant donné qu'il s'agit d'une des dernières zones importantes à développer, la Municipalité souhaite que ce règlement puisse entrer en vigueur le plus vite possible.

## 2. Cadre légal

### 2.1 Equipements techniques

Jusqu'à ce jour, dans le cadre de l'élaboration de plan de quartier (PQ du Raffort), la Commune de Froideville a fait participer les propriétaires fonciers aux différents frais d'équipements techniques (routes, collecteurs, places de jeux, etc.) par le biais de conventions. Les conventions sont basées sur l'article 50 LATC (Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions) qui permet à la commune de demander aux propriétaires une participation financière pour l'équipement technique lié à leurs parcelles. Cette façon de faire est pratiquée dans de nombreuses communes.

### 2.2 Equipements communautaires

Le 11 janvier 2011, le Grand Conseil a modifié la Loi sur les impôts communaux en offrant aux communes la possibilité de prélever une taxe pour couvrir les dépenses engendrées par les équipements communautaires (écoles, garderies, transports publics, etc.) communaux ou intercommunaux liés à des mesures d'aménagement du territoire.

La perception de la taxe d'équipement communautaire est soumise à plusieurs conditions :

1. Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50 % des dépenses concernées.
2. Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds.
3. Le prélèvement de la taxe doit être fondé sur un règlement communal, adopté par le Conseil communal et approuvé par le département compétent.

## 3. Synthèse du règlement

Le règlement est composé de 7 articles et d'une annexe (grille tarifaire actualisée annuellement par la Municipalité en fonction de l'indice suisse des prix à la construction).

Les équipements communautaires retenus sont :

- les écoles
- les accueils préscolaires
- les accueils parascolaires.

Grâce à la grille tarifaire, le propriétaire pourra calculer lui-même sa contribution aux écoles et à l'accueil parascolaire, voire préscolaire en fonction des surfaces de plancher déterminantes en m<sup>2</sup> qui lui sont accordées par le PQ sur sa ou ses parcelles. La hauteur de la contribution sera de 50 % de l'investissement communautaire.

Il s'agit d'un règlement général applicable à tous les futurs PPA et PQ et lors de tout changement d'affectation impliquant une augmentation substantielle de la valeur des surfaces constructibles (+ 30 %), car ils ont un impact direct sur les équipements scolaires, les accueils pré et parascolaires en raison de l'augmentation du nombre d'habitants qu'ils induisent.

Pour chaque projet concerné, 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 délivrance d'un permis de construire. Le règlement précise que le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément à l'article 4, alinéa 3 de la Loi sur les impôts communaux et aux articles 87 à 89 du Code de droit privé judiciaire.

#### 4. Effets fiscaux

En cas d'aliénation d'un immeuble, le vendeur est soumis à l'impôt sur les gains immobiliers. Il paie à titre d'impôt entre 7 et 30 % de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat qu'il avait payé (art. 66 de la 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 également désormais ajouter à titre d'impenses la taxe sur les équipements communautaires. Ce système 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.

#### 5. Validation préalable

Le projet de règlement a été soumis au Service des communes et du logement avant la demande d'adoption par le Conseil communal. Ledit service a consulté l'Administration cantonale des impôts et nous a fait part de ses remarques.

Le règlement entrera en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département de l'intérieur.

**6. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE**

- vu le préavis municipal No. 148/2013 du 28.10.2013,
- vu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

**DECIDE**

- d'adopter le règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Michel PITTET



La Secrétaire :



Alice HENRY

Annexes : Règlement et son annexe

Froideville, le 28 octobre 2013

Direction responsable : Administration générale – M. Michel Pittet, Syndic.



## COMMUNE DE FROIDEVILLE

### REGLEMENT

#### Concernant la taxe relative du financement des équipements communautaires liés à des mesures d'aménagement du territoire

Le Conseil communal

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

Objet **Article premier**

Le présent règlement a pour objet la détermination de la contribution pour les équipements communautaires prévue aux articles 4b à 4e de la Loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom).

Assujettis et Convention **Article 2**

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires après l'entrée en force des mesures d'aménagement du territoire qui ont augmenté sensiblement la valeur de leurs fonds. La taxe est ainsi due dès que la mesure de planification permet d'augmenter de plus de 30 % le nombre de m<sup>2</sup> de surface plancher déterminante (SPd) conformément à la norme suisse SN 504.421. La taxe est également due en cas de transformation de surfaces en zones destinées à du logement ou à d'autres activités.

Montant de la taxe **Article 3**

En cas de légalisation de nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, le propriétaire doit:

- une contribution aux équipements scolaires;
- une contribution aux équipements pré et parascolaires.

La contribution aux équipements scolaires se calcule en tenant compte du nombre de m2 de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de connaître statistiquement le nombre d'habitants et le nombre d'élèves. Compte tenu du coût moyen par élève en local scolaire, la contribution due par le propriétaire sera de 50 % de ce coût multiplié par le nombre d'élèves. Les chiffres permettant ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité en prenant en compte l'indice suisse des prix à la construction.

La contribution aux équipements pré et parascolaires se calcule en tenant compte du nombre de m2 de surfaces de plancher déterminantes destinées au logement, ce qui permet de connaître statistiquement le nombre d'habitants et le nombre d'enfants concernés. Compte tenu du coût moyen par enfant en équipement pré et parascolaires, la contribution due par le propriétaire est de 50 % de ce coût, multiplié par le nombre d'enfants concernés. Les chiffres permettant ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée, actualisée chaque année par la Municipalité en prenant en compte l'indice suisse des prix à la construction.

Notification  
et perception  
de la taxe

#### **Article 4**

Dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, la Municipalité arrête les montants à charge des propriétaires faisant partie du secteur concerné et leur notifie la décision de taxation.

Par convention, la perception de la taxe peut être différée jusqu'à la délivrance du ou des permis de construire. Dans cette hypothèse, la taxe sera indexée à l'indice suisse des prix de la construction.

Garantie

#### **Article 5**

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

Voies de  
Droit

#### **Article 6**

Les décisions rendues en application du présent règlement sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'imposition. 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.

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 92ss de la Loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en **Article 7**  
Vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Département de l'intérieur.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28.10.2013

Le Syndic :

La Secrétaire municipale :

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du xx décembre 2013

Le Président :

La Secrétaire du Conseil :

Approuvé par la Cheffe du Département de l'intérieur en date du

## **GRILLE TARIFAIRE**

**Permettant le calcul du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire concernant la commune de Froideville édictée par la Municipalité pour l'année 2013**

### **1. Nouvelles surfaces de plancher déterminantes destinées au logement**

#### **1.1 Contribution aux équipements scolaires**

- le chiffre de base est constitué par le nombre de m2 de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement;
- ce nombre de m2 est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m2 par habitant). Exemple: 5'000 m2 de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants;
- le nombre d'élèves scolarisés (4 à 12 ans), est à mi-octobre 2013 de 12,5 % de la population, ce qui devrait représenter 270 élèves en fin d'année pour une population de 2'150 habitants.
- un élève nécessite 18,3 m2 de local scolaire à Fr. 3'083.60 le m2. Il coûte ainsi Fr. 56'430.00;
- la contribution aux équipements scolaires se monte à 50 % du coût, soit Fr. 28'215.00 par élève. Exemple: 5'000 m2 SPd = 100 habitants = 12,5 élèves à Fr. 28'215.00, soit une contribution de Fr. 352'687.50.

#### **1.2 Contribution aux équipements para et préscolaires**

- le chiffre de base est constitué par le nombre de m2 de surfaces de plancher déterminantes (SPd) légalisées et affectées au logement;
- ce nombre de m2 est converti en nombre d'habitants (selon le Plan directeur cantonal, il faut compter 50 m2 par habitant). Exemple: 5'000 m2 de surfaces de plancher déterminantes correspondent à 100 habitants;

### 1.2.1 Parascolaire

- 12,5 % des habitants de la commune sont des enfants (4 à 12 ans). Pour ces 12,5 %, nous disposerons de 48 places d'accueil, soit le 18 %. Exemple: sur 100 habitants, il y a 12,5 enfants concernés. Nous disposons de 2,23 places d'accueil pour 100 habitants (48 places pour 2'150 habitants = 2,23 places pour 100 habitants); ce qui représente pour ce quartier: 250 habitants x 2,23 = 5,5 places.

- le coût d'une place d'accueil est de Fr. 33'333.00;

- la contribution aux équipements parascolaires se monte à 50 % du coût total, soit Fr. 16'666.50 par enfant. Exemple: 5'000 m2 SPD = 100 habitants = 2,23 enfants placés x 16'666.50, soit une contribution de Fr. 37'166.30.

### 1.2.2 Préscolaire

Pour l'instant, nous ne disposons pas de place en crèches ou garderies. Si cela devait être le cas, la contribution devrait se calculer de la manière suivante (sur la base de 2'150 habitants):

- définition du pourcentage d'enfants de 0 à 4 ans par rapport à la population : vraisemblablement 100 enfants au 31.12.2013, soit le 4,65 % de la population ;

- mettre ce pourcent en relation avec le nombre de places en crèches ou garderie. Exemple: sur 100 habitants, il y a 4,65 enfants concernés; pour ces 4,65 enfants, on ne dispose pas encore de places d'accueil ;

- le coût d'une place d'accueil est de Fr. 50'000.00;

La contribution aux équipements préscolaires se monterait à 50 % du coût, soit Fr. 25'000.00 par enfant. Exemple: 5'000 m2 de SPd = 100 habitants = 4,65 enfants placés x Fr. 25'000.00, soit une contribution de Fr. 116'250.00.

Froideville, le 28 octobre 2013