

N° 26/9.11

PRÉAVIS N° 26/6.11

RÈGLEMENT COMMUNAL POUR LA PARTICIPATION DES PROPRIÉTAIRES AU FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude de ce préavis était composée de Mmes Esther BURNAND, Catherine HODEL, Françoise PONTONIO (remplacée par M. Laurent BEAUVERD lors de la 2^e séance) et de MM. Yvan CHRISTINET (remplacé à la 1^{ère} séance par M. Beauverd), Rémy DELALANDE, Vincent TETAZ et de Mme Maria-Grazia VELINI (présidente-rapporteur soussignée).

Elle s'est réunie deux fois, la première fois le 21 juin 2011, en présence de MM. les Municipaux Yves PACCAUD, responsable du dicastère "Aménagement du territoire et développement durable" et Eric ZUGER, responsable du dicastère des "Finances", ainsi que de Mme Lilli MONTEVENTI WEBER, cheffe de service "Aménagement du territoire et développement durable". Les commissaires remercient chacune de ces personnes pour les explications claires, précises et détaillées fournies au sujet de ce préavis.

1 PRÉAMBULE

Lors de l'élaboration de plans partiels d'affectation ou de plans de quartier d'importance ou lors de la création de nouvelles zones à bâtir, la loi (art. 50 LATC) permet aux communes de faire participer les propriétaires aux frais d'équipement "technique" lié à leurs parcelles (routes, giratoires, canalisations, etc.). Cela se fait le plus souvent par la voie de conventions conclues entre les communes et les propriétaires, signées avant l'adoption des plans d'affectation ou de quartier. C'est ce qui se passe actuellement pour la Ville de Morges.

Mais, lors de l'adoption de ces plans ou la création de nouvelles zone à bâtir, les communes n'ont pas seulement des frais d'équipement au sens strict mais aussi des frais généraux d'infrastructures (écoles, crèches, installations d'épuration, espaces publics, etc.). Pour financer ces frais d'une certaine importance, les communes concluent parfois des conventions avec les propriétaires, conventions qui sont dans l'intérêt de chacun puisque les propriétaires bénéficient d'une valorisation plus importante de leur bien et les communes peuvent financer ces infrastructures.

Ces conventions étaient jusqu'à ce jour basées sur la confiance mutuelle et non sur une base légale. Une sentence arbitrale ayant remis en cause cette pratique, 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 taxe pour le financement de cet équipement communautaire. Ces nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur le 1^{er} avril 2011.

Dès lors, les communes peuvent adopter un règlement afin de pouvoir prélever une taxe pour la participation des propriétaires à l'équipement communautaire.

2 DISCUSSIONS

Lors des discussions au sein de la commission, nous pouvons relever les points suivants :

1. La Ville de Morges fait et fera l'objet sur son territoire d'importants chantiers comme la Gare Sud, En Bonjean, La Longeraie et vraisemblablement d'autres encore. Ces chantiers représentent un enjeu important pour la Ville et la population morgienne. Actuellement, la commune négocie des conventions avec les propriétaires pour leur participation aux frais liés aux infrastructures communautaires et socio-culturelles. Ces conventions, fruits de longues et difficiles négociations, peuvent être résiliées après les travaux faute de base légale.
2. Le règlement proposé sur la base de la loi cantonale prévoit la couverture de 50% des frais communautaires par les propriétaires au prorata des m² de leur parcelle. Le règlement permet donc une égalité de traitement pour tous les propriétaires concernés. Pour les propriétaires qui ont actuellement une villa sur les zones touchées par les différents plans, la taxe sera perçue seulement quand le bien sera vendu ou transformé pour bénéficier du changement d'affectation de la zone. D'autre part, le règlement prévoit que la commune peut différer le paiement de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts.
3. Les commissaires se sont posé la question de la façon dont sera déterminée l'infrastructure communautaire à la charge des propriétaires. La réponse de la Municipalité est claire : seules les infrastructures nécessaires aux nouveaux quartiers seront chiffrées, les infrastructures qui sont bénéfiques à l'ensemble de la population morgienne ne seront pas prises en compte.
4. Certains commissaires s'inquiètent aussi des prérogatives du Conseil communal au sujet de ce préavis. Avant tout des modifications peuvent être apportées au texte présenté. D'autre part, la taxe sera due seulement après que le Conseil communal aura approuvé les différents plans et après leur entrée en force.
5. Un autre souci est que la taxe pourrait augmenter le prix du terrain et donc se répercuter sur les loyers. Les prix des loyers ne sont dictés que par l'offre et la demande sur le marché, la demande est aujourd'hui de plus en plus importante (densification PALM).
6. Cette participation n'est pas une taxe supplémentaire ou une taxe occulte. La preuve est que la motion Haldy à l'origine de cette disposition légale a été acceptée à l'unanimité par le Grand Conseil vaudois.
7. A la remarque que les citoyens paient des impôts qui sont déjà affectés aux infrastructures, il a été fait noter que les citoyens actuels paieraient pour les futurs habitants qui bénéficieront des infrastructures. En plus, les propriétaires bénéficiant d'une plus value n'habitent pas tous Morges et par conséquent leurs impôts sont payés ailleurs. Il s'agit de nouveau d'équité entre tous les composants sociaux : commune, habitants et propriétaires.
8. Cette participation ne concerne en effet que les changements d'affectation des terrains, les plans partiels d'affectation, les plans de quartier, la densification de la zone à bâtir, en fait lorsque tous ces changements permettent aux propriétaires d'augmenter la valeur de leur bien.
9. Malgré sa jeunesse, ce règlement a été déjà adopté par les communes de Tolochenaz, Etagnières et Concise. La commune de Tolochenaz qui est proche de la Ville de Morges a elle aussi en chantier des projets importants.

3 CONCLUSION

La Ville de Morges lors de la mise en chantier de grands projets négocie des conventions avec les propriétaires pour leur participation aux frais communautaires. Cet état de fait dure depuis 1980. Il s'agit d'une relation de confiance et non d'une base légale, ce qui pourrait avoir comme conséquence le non respect de ces conventions par les propriétaires après la fin des travaux.

La Ville est actuellement à un carrefour important pour son développement avec les différents projets d'aménagement du territoire en cours : changement d'affectation de zones et création de nouveaux quartiers, densification de l'habitat dans des quartiers existants comme la Gare Sud. Ces projets permettront l'arrivée de nouveaux habitants sans compter que la population morgienne, elle aussi à la recherche d'appartements, n'aura plus besoin de déménager dans d'autres communes. Ces projets ont un coût important au niveau des nombreuses infrastructures à réaliser, infrastructures qui permettront d'augmenter la valeur des terrains au bénéfice des propriétaires.

Le règlement proposé au Conseil communal, basé sur les nouvelles disposition légales de droit fiscal entrées en vigueur le 1^{er} avril 2011, ne fait qu'asseoir une pratique déjà en cours dans notre commune. Il permettra à la Municipalité de travailler avec plus de tranquillité tout en lui donnant la souplesse nécessaire lors de la négociation des conventions avec les propriétaires. Il s'agit d'un règlement qui définit clairement les règles et les procédures à mettre en place.

Dans la conclusion de sa motion au Grand Conseil Vaudois à l'origine de cette disposition légale, M. Haldy écrit à propos de cette taxe "Dès lors qu'il s'agit d'une possibilité subordonnée à la signature d'une convention, cela ne constitue pas un nouvel impôt imposé unilatéralement, mais une solution dans l'intérêt tant des propriétaires, qui peuvent ainsi valoriser leur terrain, que de la collectivité qui peut financer les frais engendrés par ces nouveaux logements et habitants. A une époque où l'on cherche des moyens pour favoriser la création de nouveaux logements, cette motion présente une utilité certaine permettant d'atteindre cet objectif."

La commission partage ce point de vue, sa seule divergence étant liée à l'amendement du règlement. La commission a approuvé par 5 voix pour et 2 voix contre le règlement amendé et vous invite donc à accepter les conclusions du préavis modifiées.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter le Règlement communal sur la participation des propriétaires au financement de l'équipement communautaire amendé comme suit aux articles suivants:

- a) Article premier

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire. Elle est établie selon estimation de la Municipalité... (le reste du texte n'a pas subi de modifications)

b) Article 3

La taxe est destinée à couvrir jusqu'au 50% du coût de l'équipement communautaire.
(le deuxième paragraphe reste inchangé)

Tous les autres articles du règlement restent inchangés

au nom de la commission
La présidente-rapporteur

Maria-Grazia Velini

Annexe : règlement amendé

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 7 septembre 2011.