

Préavis n° 664

**Adoption d'un règlement
communal concernant la taxe
relative au financement de
l'équipement communautaire
communal perçue lors de
l'adoption de mesures
d'aménagement du territoire
augmentant sensiblement la
valeur de bien-fonds**

Délégué municipal

M. Antonio Vialatte, Syndic

Grandson, le 19 mai 2025

Table des matières

- 1 Objet du préavis
- 2 Règlement
- 3 Procédure
- 4 Conclusions

1 Objet du préavis

A ce jour, durant l'élaboration de plans d'affectations, les propriétaires fonciers, dans le cadre de conventions, participent exclusivement aux différents frais d'infrastructures d'équipements techniques du quartier (routes, canalisations, etc.) permettant au terrain d'être adapté à l'utilisation prévue. Cette pratique est basée sur les articles 55 à 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), qui permet à la Commune de demander aux propriétaires une participation financière pour l'équipement « technique » lié à leurs parcelles.

Le règlement relatif au financement de l'équipement communautaire, prévu dans la législation cantonale (art. 4b de la loi sur les impôts communaux), permet de faire participer les propriétaires de parcelles au financement des infrastructures publiques, telles qu'écoles, structures d'accueil, maisons de quartier, transports publics, espaces publics, équipements sportifs, etc. ... Cette taxe est due lorsque la Commune adopte une nouvelle mesure d'aménagement du territoire, soit l'élaboration d'une nouvelle planification telle qu'un plan d'aménagement (PA), qui augmente les droits à bâtir d'une parcelle.

Lorsqu'un nouveau plan d'affectation entre en vigueur, il entraîne, la plupart du temps, une augmentation des droits à bâtir engendrant un accroissement de la valeur du bien-fonds. La réalisation des nouveaux droits à bâtir occasionne une progression de la population et/ou des emplois et, par conséquent, une augmentation des besoins en matière d'équipements communautaires.

Pour fixer la contribution relative au financement de l'équipement communautaire liée aux nouvelles planifications, trois conditions doivent être respectées :

- les montants prélevés ne peuvent excéder le 50% du coût de l'équipement communautaire;
- les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds;
- le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal.

Deux types de règlement communal peuvent être adoptés :

1. un règlement général pour l'ensemble du territoire communal;
2. un règlement spécifique lié à une planification particulière.

Dans un règlement spécifique, les équipements communautaires nécessaires à la planification peuvent être définis avec plus de précisions. Mais cette solution présente les limites suivantes :

- risque d'inégalité de traitement en matière fiscale;
- difficultés de conserver une cohérence suffisante entre les différents règlements édictés au fil du temps;
- démultiplication des procédures.

Le règlement général s'applique à tout le territoire et pour toutes les planifications futures de la commune, ce qui garantit une meilleure égalité de traitement, une cohérence sur tout le territoire communal, une meilleure sécurité du droit et de prévision fiscale ainsi qu'une efficacité administrative.

Actuellement, 12 ans après l'entrée en vigueur de la loi, la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC) recommande l'élaboration d'un règlement général.

2 Règlement

a) Généralités

Ce règlement sur le financement de l'équipement communautaire, s'applique à chaque nouvelle planification et permet de percevoir la taxe de manière homogène sur l'ensemble du territoire communal. Cette approche générale et exhaustive de la réglementation de la taxe pour l'équipement communautaire a été retenue dans le but d'offrir un dispositif fournissant par nature des assurances

de conformité aux exigences de légalité et d'égalité de traitement applicables en matière fiscale.

Le règlement détermine par avance chaque type de mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation (article 3), le genre d'équipements communautaires que la taxe permet de financer (articles 5 et 6) et la manière dont son montant est calculé (articles 4 à 6).

b) Assujettissement

Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d LCom, la taxe pour le financement de l'équipement communautaire est due lorsque les propriétaires fonciers bénéficient de mesures d'aménagement du territoire permettant de créer ou d'augmenter les capacités constructives d'une parcelle de manière significative. Elle ne porte que sur les surfaces de plancher déterminantes (SPd) supplémentaires accordées ou affectées au logement ou à l'activité (article 3 alinéa 1).

Le règlement impose un seuil minimum de 30 % d'augmentation de la surface de plancher déterminante (SPd). Pour les cas d'augmentation des droits à bâtir dans une zone à bâtir existante, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère en effet qu'il y a un avantage économique dès lors qu'une modification de la valeur atteint 30 % de la valeur initiale.

c) Détermination du taux de taxation et des frais d'équipements communautaires pris en considération

L'article 4b LCom indique que le montant de la taxe correspond au maximum à 50 % du coût des dépenses d'équipements communautaires liées à la mesure d'aménagement du territoire qui occasionne sa perception. Le règlement définit les paramètres suivants :

- le taux de la taxe, en pourcent des dépenses d'équipements communautaires prises en considération, au maximum 50 % (article 4);
- le type de dépenses d'équipements communautaires prises en considération, en distinguant selon que la mesure d'aménagement aboutit à la légalisation de surfaces destinées au logement ou à des activités (articles 5 alinéa 1, 6 alinéa 1 et grilles tarifaires annexée au règlement);
- la manière dont se calcule le montant des dépenses d'équipements communautaires prises en considération (articles 5 alinéa 2, 6 alinéa 2 et grilles tarifaires annexée au règlement). L'approche retenue par le règlement consiste à déterminer le coût estimé des équipements qui devront être réalisés lorsque des surfaces constructibles nouvelles sont légalisées 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, coût moyen par élève des équipements scolaires, respectivement parascolaires, etc.).

d) Grille et compétence tarifaires

Pour garantir le respect du principe de légalité, le montant initial du taux de la taxe sur l'équipement communautaire (en CHF par m²) est fixé par le règlement communal (articles 5 alinéa 2, 6 alinéa 2 et grille tarifaire annexée au règlement).

Afin de pouvoir actualiser les montants retenus pour déterminer le taux de la taxe, sans devoir passer par une révision du règlement, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10%.

3 Procédure

Le projet de règlement reprenant le canevas préexistant du Département compétent, ce dernier n'a donc pas été soumis préalablement au Service des Communes et des Relations Institutionnelles (SeCRI) pour examen préalable.

Le règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Département en charge des relations avec les communes et après expiration des délais référendaires et de recours à la Cour constitutionnelle.

4 Conclusions

En conclusion, la Municipalité invite le Conseil communal à soutenir ce projet et lui propose de prendre l'arrêté suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

vu le préavis de la Municipalité;
entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e :

Article 1 : **d'adopter** le règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds;

Article 2 : **de mandater** la Municipalité à requérir l'approbation du Département cantonal compétent.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 19 mai 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
 Antonio Vialatte		 Eric Beauverd

Annexes : règlement communal
grille tarifaire



Règlement communal

concernant

**la taxe relative au financement de l'équipement
communautaire communal perçue lors de
l'adoption de mesures d'aménagement du
territoire augmentant sensiblement la valeur de
bien-fonds**

Art. 1^{er} Champ d'application

¹ L'objet du présent règlement est de prévoir, en application des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom), la perception d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds sis sur le territoire de la Commune de Grandson

² Sont réservés les règlements spéciaux que la Commune adopterait, en lien avec des mesures d'aménagement du territoire déterminées, pour assurer le financement d'équipements communautaires communaux ou intercommunaux d'une nature et d'une importance particulières.

Art. 2 Compétence

¹ La Municipalité est compétente pour l'exécution du présent règlement. Elle rend notamment les décisions de taxation et procède à l'actualisation de la grille tarifaire (annexe du règlement), conformément aux articles 5 et 6.

Art. 3. Cas de taxation, assujettis

¹ Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LCom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit les mesures suivantes :

- a. l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% la surface de plancher déterminante (SPd, calculée conformément à la norme SIA 504.421, version 2004) légalisée sur le bien-fonds concerné;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné.

² La date déterminante est l'entrée en force de l'affectation en zone constructible ou de la modification des prescriptions engendrant une augmentation des droits à bâtir.

Art. 4 Taux de la taxe – Principes

¹ Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² de SPd nouvellement légalisée, en distinguant les surfaces destinées au logement des surfaces destinées aux activités, et de manière à permettre la couverture de 50% des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.

² Les frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à l'accroissement des droits à bâtir sont déterminés de façon statistique, en fonction du nombre de nouveaux habitants ou de nouveaux emplois escomptés selon la surface de SPd nouvellement légalisée, du pourcentage de ces nouveaux habitants ou des titulaires de ces nouveaux emplois qui recourent aux équipements communautaires pour la réalisation desquels il est prévu de percevoir la taxe, et des coûts par utilisateur que la Commune prend à sa charge, en moyenne, lors de la réalisation ou l'acquisition desdits équipements.

Art. 5 Taux de la taxe – Logement

¹ La taxe perçue par m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée vise à financer la réalisation ou l'acquisition des équipements communautaires suivants :

- a. équipements scolaires de la scolarité obligatoire;
- b. équipements d'accueil collectif pré et parascolaire;
- c. équipements de transports publics.
- d. équipements sportifs et de loisirs

² Le taux de taxation total de **CHF 102.09/m2** est déterminé par l'addition des quatre taux de contribution suivants :

- a. Taux de contribution aux frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire
Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant (fiche A11 50 m2) prise pour référence par le Plan directeur cantonal), en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale élève de la scolarité obligatoire, puis par le coût annuel par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'infrastructures scolaires et projeté sur 15 ans, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent, au jour de l'adoption du présent règlement, à une contribution de **CHF 47.21/m2** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 47.21/m2 mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

- b. Taux de contribution aux frais d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire
Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant (fiche A11 50 m2) prise pour référence par le Plan directeur cantonal), en multipliant ce chiffre par le pourcentage de la population communale représenté par les enfants recourant à l'accueil collectif de jour pré ou parascolaire, puis par le coût annuel par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire et projeté sur 15 ans, enfin par le taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé par la Commune.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 9.41/m2** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 9.41/m2 mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

c. Taux de contribution aux frais d'équipements de transports publics

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant (fiche A11 50 m2) prise pour référence par le Plan directeur cantonal). Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs potentiels des transports publics, ce rapport est multiplié par les coûts annuels par habitant supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la prévision des quinze années à venir.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 16.24/m2** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 16.24/m2 mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

d. Taux de contribution aux frais d'équipements sportifs et de loisirs

Ce taux se calcule en déterminant le nombre de nouveaux habitants escomptés par m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par habitant (fiche A11 50 m2) prise pour référence par le Plan directeur cantonal). Ces habitants étant tous considérés comme des utilisateurs potentiels des équipements sportifs et de loisirs, ce rapport est multiplié par les coûts annuels par habitant supportés par la Commune pour ses investissements des équipements sportifs et de loisirs, selon la prévision des quinze années à venir.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 29.23/m2** de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 29.23/m2 mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

Art. 6 Taux de la taxe – Activités

¹ La taxe perçue par m2 de SPd destinée aux activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles nouvellement légalisée vise à financer la réalisation ou l'acquisition d'équipements de transports publics.

² Le taux de taxation se calcule en déterminant le nombre de nouveaux emplois escomptés par m2 de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée (sur la base de la surface de SPd par emploi (fiche A11 50 m2) prise pour référence par le Plan directeur cantonal). Les titulaires de ces emplois étant tous considérés comme des utilisateurs potentiels des transports publics, ce rapport est multiplié par les coûts annuels par emploi supportés par la Commune pour ses investissements en transports publics, selon la prévision des quinze années à venir.

Les termes retenus pour ce calcul figurent dans la grille tarifaire annexée et aboutissent au jour de l'adoption du présent règlement à une contribution de **CHF 5.94/m2** de SPd destinée aux activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles.

A l'exception du taux de couverture des frais d'équipements communautaires décidé à l'article 4, alinéa 1, la Municipalité adapte une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux de CHF 5.94/m² mentionné ci-dessus. Cette adaptation est soumise à l'approbation du département compétent.

Art. 7 Décisions de taxation, montant de la taxe

¹ Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la Municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

² Pour chaque bien-fonds concerné, le montant de la taxe est déterminé selon la formule suivante :

$$(A*B) + (C*D)$$

A = Taux de taxation par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

B = m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisée sur le bien-fonds

C = Taux de taxation par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée

D = m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée sur le bien-fonds

³ Les taux de taxation sont ceux prévus par la version de la grille tarifaire en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception.

⁴ La décision de taxation est notifiée aux propriétaires de chaque bien-fonds concerné.

⁵ La taxe est exigible dès ce moment sous réserve d'accord contraire passé par convention écrite entre les parties (art. 8)

⁶ Conformément à l'article 4b alinéa 4 de la LCom, un prélèvement de 5% de la taxe est reversé au Canton à titre de compensation les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers.

Art. 8 Convention

¹ Par convention conclue avec les débiteurs de la taxe, la Municipalité peut différer tout ou partie du paiement de la taxe jusqu'à la réalisation du bien ou sa mise en valeur, avec ou sans intérêts.

² La Municipalité requiert une inscription au Registre foncier sous la forme d'une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire.

Art. 9 Affectation

¹ Le produit de la taxe sera affecté à la réalisation des équipements communautaires en vue desquels elle a été prélevée.

Art. 10 Voies de droit

¹ Les décisions de taxation rendues en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la commission communale de recours instituée conformément à l'article 45 LCom, dans les trente jours à compter de leur notification.

² L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours.

Art. 11 Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 mai 2025

Le Syndic

Le Secrétaire


Antonio Vialatte
Eric Beauverd

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du

Le Président

La Secrétaire

Jonathan Payot

Nathalie Cattin Rich

Approuvé par le Département des institutions, du territoire et du sport le

Annexes : grille tarifaire

Annexe

au règlement communal pour la participation financière des propriétaires fonciers au financement de l'équipement communautaire communal lié à des mesures d'aménagement du territoire

GRILLE TARIFAIRE

A. Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée au logement

1. TAUX DE CONTRIBUTION AUX FRAIS D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES DE LA SCOLARITE OBLIGATOIRE (ARTICLE 5, ALINEA 2, LETTRE A DU REGLEMENT) :

0.02	Habitants par m2 de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal, mesure A 11.
* 0.1151	11,51% part de la population communale scolarisée dans la scolarité obligatoire
* 41013.93	coût annuel par élève supporté par la Commune pour la réalisation d'infrastructures scolaires et projeté sur 15 ans.
* 0.5	50% Taux de couverture des frais d'équipement communautaires
= 47.21	CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

2. TAUX DE CONTRIBUTION AUX FRAIS D'EQUIPEMENTS D'ACCUEIL COLLECTIF PRE ET PARASCOLAIRE (ARTICLE 5, ALINEA 2, LETTRE B DU REGLEMENT) :

0.02	Habitants par m2 de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal, mesure A 11.
* 0.1393	13.93% part de la population communale constituée par des enfants recourant à l'accueil collectif pré et parascolaire.
* 6758.66	coût annuel par enfant supporté par la Commune pour la réalisation d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire et projeté sur 15 ans.
* 0.5	50% Taux de couverture des frais d'équipement communautaires
= 9.41	CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

3. TAUX DE CONTRIBUTION AUX FRAIS D'EQUIPEMENTS DE TRANSPORTS PUBLICS (ARTICLE 5, ALINEA 2, LETTRE C DU REGLEMENT) :

0.02	Habitants par m2 de SPd destinée au logement selon le Plan directeur cantonal, mesure A 11.
* 1626.04	Coût annuel par habitant supporté par la Commune pour ses investissements en transports publics selon la prévision des quinze années à venir *
* 0.5	50% Taux de couverture des frais d'équipement communautaires
= 16.24	CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

(ARTICLE 5, ALINEA 2, LETTRE D DU REGLEMENT) :

= **29.23** CHF / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée

Taux total : CHF 102.09 / m2 de SPd destinée au logement nouvellement légalisée.

B. Taux de la taxe, légalisation de nouvelle SPd destinée aux activités

**TAUX DE CONTRIBUTION AUX FRAIS D'EQUIPEMENTS DE TRANSPORTS PUBLICS
(ARTICLE 6, ALINEA 2 DU REGLEMENT) :**

= **5.94** CHF / m2 de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée

Taux : CHF 5.94 / m2 de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 mai 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

Antonio Vialatte



Eric Beauverd