

# RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES - Préavis municipal n° 45 / 2014

## Plan Partiel d'Affectation « Le Village »

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

La Commission des finances constituée par

- son Président : Daniel Dupasquier,
- les membres : Philippe Muggli, Patrick Oppliger, Marc Dubach et Ornella Morier

a participé en date du 27 octobre 2014 à une séance d'information commune avec la Commission d'urbanisme et en présence des représentants de tous les intervenants à ce projet.

La Commission s'est encore réunie le mardi 4 novembre 2014 en présence de la Municipalité, à savoir Monsieur le Syndic Edgar Schiesser, et les Conseillers municipaux : Mme Christine Canu et Messieurs Denis Favre et Daniel Crot, M. Luigi Mancini étant excusé, ainsi que du bureau technique, M. Stéphane Auer, afin d'examiner le préavis municipal cité en titre.

Nous les remercions vivement pour leurs explications détaillées et pour toutes les informations et documents complémentaires qu'ils nous ont fournis.

Le lundi 10 novembre 2014, la Commission s'est réunie une dernière fois afin de finaliser son rapport.

---

### Préambule

Le but principal de ce Plan Partiel d'Affectation « Le Village » est de densifier le centre du village de Romanel, dans le respect des objectifs émis par les différentes planifications supérieures, mais tout en lui conservant un caractère villageois. Ces objectifs nous semblent appropriés et logiques vu la zone considérée.

### Analyse

Notre Commission s'est bien évidemment concentrée sur les aspects financiers de ce préavis, en particulier sur les éléments suivants :

1. L'opposition de la Fondation DELAFONTAINE
2. La taxe de financement de l'équipement communautaire
3. Les conventions entre la Commune et les différents propriétaires au sujet de la taxe relative à l'équipement communautaire.
4. Le Fonds de réserve affecté
5. Informations diverses

## 1. L'opposition de la Fondation DELAFONTAINE

Cette opposition apporte un élément d'incertitude important quant à l'entrée en vigueur du PPA « Le Village » en cas de recours par la Fondation, ainsi que l'impact financier que cela pourrait engendrer en cas d'obligation d'indemnisation.

Toutefois, nous avons appris que la Commission d'Urbanisme va déposer un amendement afin de retirer les 3 parcelles en question du PPA « Le Village ». Cela permettra ainsi d'éviter le blocage complet du PPA. Nous approuvons cette proposition et ne nous étendons pas plus sur le sujet.

## 2. Fixation du montant de la taxe pour le financement de l'équipement communautaire

Suite à l'adoption du Préavis Municipal N°25 / 2013 concernant le Règlement **général** sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire, il nous est proposé ici le Règlement **spécifique** appliqué au PPA « Le Village » indiquant les modalités pour le calcul et la perception de cette taxe.

La taxe a été déterminée de la manière suivante :

### 2.1 Détermination des investissements communautaires:

Une liste des investissements liés aux équipements communautaires a été établie par la Municipalité. Ces investissements correspondent aux anticipations sur 20 à 25 ans des équipements nécessaires découlant de l'augmentation prévue de la population selon les divers PPA en cours d'élaboration.

Ces investissements représentent un montant global de CHF 132 millions. Chaque investissement considéré est ensuite réparti entre les différents partenaires financiers, soit principalement le Canton, le LEB, la Commune et les propriétaires. Finalement, la part qui revient aux propriétaires est ventilée en fonction des surfaces supplémentaires à bâtir des divers PPA concernés par l'investissement en question. Par exemple, l'investissement « corridor à faune de Fontany » ne va pas concerner le PPA Le Village, mais uniquement les PPA liés à la future centralité Vernand-Cameres et ainsi de suite.

### 2.2 Détermination de la surface brute de plancher supplémentaire

La surface supplémentaire a été déterminée selon les nouvelles possibilités de construction résultant du PPA « Le Village ».

Toutefois, étant donné qu'il s'agit pour la plupart de parcelles déjà construites, la Municipalité estime que l'exploitation de l'entier du nouveau potentiel constructible sera difficilement atteignable. Ainsi, afin de tenir compte des aspects particuliers de cette zone, la Municipalité propose de réduire la surface de plancher considérée de 4 manières :

1. déduction des distances minimales à respecter en cas de non contiguïté.
2. réduction de 20% des nouveaux droits à bâtir potentiels
3. exonération si les nouveaux droits constructibles représentent moins de 20%. Ceci dans le respect des articles 6 et 7 du règlement qui parle d'augmentation sensible dès 20 %
4. déduction des 130 premiers mètres carrés de surfaces de plancher habitables supplémentaires octroyés par le nouveau PPA. Ces 130 mètres carrés représentent la dimension brute d'un appartement familial plus les surfaces de dégagement comme le palier, les escaliers, ...

### 2.3 Calcul de la taxe

Elle est calculée en divisant le montant des investissements par les mètres carrés déterminants, soit CHF 5'687'700 divisé par 40'425 m<sup>2</sup>, soit **CHF 140.70**.

### 2.4 Constats

Le préavis mentionne en page 27 dans le chapitre 6 « Taxe de financement de l'équipement communautaire » que les propriétaires prendront en charge le 50 % du total des investissements. Ce pourcentage correspondant à toutes les planifications financières transmises jusqu'ici par la municipalité.

Il s'avère que finalement ce principe n'est pas respecté. Nous donnons les explications et notre prise de position ci-après :

Nous relevons que la déduction des 130 premiers mètres carrés de surfaces de planchers habitables supplémentaires, octroyés à chaque parcelle, a pour conséquence de limiter la part à charge des propriétaires à 44.08 % et non à 50 % comme prévu. La part totale serait limitée à CHF 5'014'475 et non de CHF 5'687'700, soit une différence de CHF 673'225 qui serait à la charge de notre commune. Nous savons qu'il sera difficile, voire impossible pour notre commune de financer tous les investissements prévus dans la planification financière à long terme. Il est par conséquent essentiel, selon notre opinion, de ne pas renoncer aux possibilités de financement existantes.

Nous estimons que cette réduction de 130 m<sup>2</sup> n'est pas appropriée. En effet, la surface constructible supplémentaire a déjà bénéficié de réductions en vue de tenir compte de la particularité de cette zone et si nous la maintenons, il s'agirait d'un cadeau fait aux propriétaires que la commune devra financer par d'autres moyens.

Pour pallier à cela, nous proposons de maintenir l'exonération pour une surface jusqu'à 130 mètres carrés supplémentaires, mais dès que cette limite est dépassée, le calcul se ferait sur l'entier des mètres carrés.

Ce changement permettrait ainsi de porter la part du financement des propriétaires à 48.44 % des investissements – soit à CHF 5'510'000 (montant supérieur de CHF 495'525 au préavis).

Nous déposons donc un 1<sup>er</sup> amendement qui est le suivant:

*Au niveau du préavis :*

Chapitre 6 « taxe de financement de l'équipement communautaire » page 27 dernier paragraphe

Le texte est remplacé par :

« Enfin, il est proposé que les parcelles dont la surface de planchers habitables supplémentaires est inférieure à 130 mètres carrés ne soient pas soumises à la taxe ».

*Au niveau du règlement :*

Chapitre 3 Montant de la taxe paragraphe 8, le texte est modifié comme suit :

« Il n'est pas perçu de taxe pour toutes les parcelles dont la surface de planchers habitables supplémentaires est inférieure à 130 mètres carrés ».

En outre, suite à plusieurs échos, nous avons pris conscience que les critères généraux n'étaient certainement pas adaptés à toutes les situations.

En effet, il s'avère que dans certains cas, le potentiel supplémentaire de constructions ne pourrait pas être réalisé et ceci pour des raisons économiques. Par exemple, le potentiel de construction sur une parcelle récemment construite.

Selon notre opinion, ces situations particulières obligerait les propriétaires à payer des taxes dans des circonstances qui ne nous semblent pas équitables.

Aussi, nous déposons le 2<sup>ème</sup> amendement suivant au chapitre 3 du Règlement, ajout d'un paragraphe 9 : « Dans les cas manifestes où le potentiel de construction complémentaire ne serait pas réalisable économiquement, tout ou partie de la taxe devra être supprimée.

### **3. Les conventions entre la Commune et les différents propriétaires au sujet de la taxe relative à l'équipement communautaire**

Selon le Règlement concernant la taxe de financement de l'équipement communautaire, cette dernière est due au moment de l'entrée en force du PPA « Le Village ». Elle doit être payée dans les 30 jours après notification.

Toutefois, le Règlement prévoit la possibilité de conclure une convention en vue de différer la perception de cette taxe. Un intérêt annuel compensatoire est prévu après un délai de 3 ans.

En revanche, le règlement ne prévoit pas de durée maximum pour la perception de la taxe. La Municipalité nous a indiqué qu'il était préférable de ne pas figer ce délai dans le règlement, mais de l'inscrire dans les différentes Conventions, le délai usuel maximum étant de 20 ans.

Nous relevons que nous n'avons pas eu accès aux projets de conventions individuelles établies pour chacun des propriétaires. Nous le regrettons car ces documents nous auraient permis de mieux évaluer la pertinence du règlement proposé.

Aujourd'hui, 31 parcelles sont soumises à cette taxe. Les propriétaires concernés ont reçu un projet de convention. Selon les informations reçues, un tiers des propriétaires serait déjà favorable, alors que seuls deux propriétaires y seraient opposés.

#### **Constats :**

Nous nous sommes interrogés au sujet du taux d'intérêt compensatoire fixé à 2 %. En effet, lorsque la Commune devra investir, il faudra vraisemblablement qu'elle emprunte les montants des taxes non encore encaissées. Les intérêts y relatifs seront à la charge de la Commune, mais contrebalancé par les intérêts compensatoires reçus. Etant donné le bas niveau des taux d'intérêt actuel, l'opération est positive. Toutefois, les taux pourraient être bien différents d'ici 5 à 10 ans. Dans ce cas, la Commune devra assumer une charge supplémentaire car l'intérêt compensatoire ne pourra plus entièrement la couvrir.

De plus, nous estimons que ce taux compensatoire de 2 % n'est pas assez incitatif pour accélérer la perception de la taxe.

Au vu des éléments ci-dessus, nous déposons un 3<sup>ème</sup> amendement au niveau du Règlement Communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PPA « Le Village », sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, le chapitre 2 paragraphe 4 est modifié ainsi :

« Par voie conventionnelle, la Commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement. Dans ce cas, un intérêt compensatoire annuel est dû. Les modalités en sont les suivantes. A compter de la date de la mise en vigueur du Plan Partiel d'Affectation « Le Village », aucun intérêt compensatoire ne sera dû durant les 3 premières années. Dès la quatrième année jusqu'à la dixième, le taux d'intérêt compensatoire est fixé à 2 % par année. De la onzième à la quinzième année, le taux est fixé à 3 % par année. Dès la seizième année, le taux est fixé à 4 % par année. »

#### **4. Fonds de réserve affecté**

Actuellement, il n'est pas prévu de comptabiliser le montant des taxes prélevées sous un fonds de réserve. Toutefois, nous avons eu la confirmation qu'il était possible de le faire.

Nous déposons donc le 4<sup>ème</sup> amendement suivant : ajout d'un point 7 aux décisions à prendre par le Conseil Communal : la taxe prélevée sera imputée à un fonds de réserve pour investissements futurs (compte 9282).

#### **5. Informations diverses**

Le montant de la taxe se situe à un niveau comparable aux taxes prélevées dans les autres communes du Canton. La fourchette se situe entre CHF 125 et CHF 150.- par m2.

La taxe facturée représente en moyenne entre 3 et 4 % des coûts de construction d'un nouvel immeuble, soit une part relativement minime du projet global.

L'impact du PPA Le Village sur les comptes de la commune, selon un graphique qui nous a été présenté, serait positif au niveau de la marge d'autofinancement dès 2016. Toutefois, cette indication est à prendre avec précaution car cette simulation repose bien entendu sur des hypothèses qui pourraient s'avérer différentes de la réalité.

Au vu de la typologie des bâtiments prévus par le PPA Le Village, les nouveaux contribuables devraient être dans la même ligne que les contribuables actuels de la Commune.

Finalement, nous relevons, qu'il n'y a pas de contraintes liées à la LATC dans ce PPA, car toute la zone est déjà en zone à bâtir, sauf deux parcelles actuellement en zone agricole. Toutefois, le Canton a déjà donné son aval. Il y a donc juste un risque minime au niveau de la Confédération.

#### **Conclusion**

Nous aimerions mettre en évidence que nos amendements n°1 et 3 ont été déposés dans le but de trouver des fonds supplémentaires pour financer tous ces investissements, car à défaut il faudra le faire par des hausses d'impôts à la charge des contribuables actuels.

Au vu des considérations ci-dessus, la Commission des finances adopte à l'unanimité de ses membres le préavis n° 45 / 2014 amendé et vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le Préavis municipal N° 45 / 2014, adopté en séance du 6 octobre 2014;
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme;
- ouï le rapport de la Commission des finances;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

#### d é c i d e

1. de prendre acte de la conciliation avec les opposants et du retrait des oppositions et de prendre acte des réponses de la Municipalité aux observations et remarques ;
2. de lever les oppositions formulées à l'encontre du projet de PPA « Le Village », lors de l'enquête publique qui a eu lieu du 17 janvier au 17 février 2014 et lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet au 11 août 2014 et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le présent préavis ;
3. d'adopter le PPA « Le Village », tel que soumis à l'enquête publique du 17 janvier au 17 février 2014 et modifié lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet au 11 août 2014 ;
4. d'adopter le Règlement amendé concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du Plan Partiel d'Affectation « Le Village », sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne ;
5. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance, dans le cadre du processus de légalisation du PPA « Le Village » ;
6. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier ;
7. d'imputer le montant de la taxe à un fonds de réserve pour investissements futurs (compte 9282).

Romanel-sur-Lausanne, le 10 novembre 2014

Le rapporteur :

Ornella MORIER

Les autres membres :

Daniel DUPASQUIER  
Président

Marc DUBACH

Patrick OPPLIGER

Philippe MUGGLI