

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Préavis municipal n° 71/2016

Plan de Quartier « Pré Jaquet »

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

La Commission des finances (ci- après la commission) constituée par

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

a été invitée à une première réunion organisée pour la commission d'urbanisme le lundi 15 février 2016 en présence du Syndic M. Schiesser, des Conseillers municipaux Mme Canu et MM. Favre et Crot, ainsi que de M. Auer du bureau technique communal. Étaient également présents M. Blanc du bureau Plarel, M. Burgener, conseiller de la commune en matière d'urbanisme ainsi que Mmes Devaud et Richard de la société Richard Promotion, représentant les intérêts des propriétaires des parcelles concernées par le plan de quartier.

Le lendemain, notre commission a rencontré la Municipalité in corpore ainsi que M. Auer pour aborder plus particulièrement les éléments financiers du préavis. Des explications complémentaires ont été obtenues le jeudi 3 mars en présence de MM. Schiesser et Favre ainsi que de notre boursière communale Mme Caccia. A cette dernière occasion, nous avons reçu une mise à jour de la planification financière communale.

Nous remercions toutes ces personnes pour leurs explications à l'occasion de ces réunions.

La commission s'est réunie le lundi 29 février ainsi que le lundi 7 mars 2016 afin de statuer et rédiger son rapport.

Préambule :

Le quartier de « Pré Jaquet », situé dans une zone qualifiée de stratégique par le Plan d'Agglomération de Lausanne-Morges (PALM), fait partie des projets prévus de longue date pour le développement de notre commune. Sa réalisation permettrait l'arrivée d'environ 400 à 500 nouveaux habitants-emplois à Romanel-sur-Lausanne, soit une hausse d'environ 10 à 15% par rapport à la situation actuelle.

En cas d'acceptation de ce préavis par le Conseil communal, la construction de 10 immeubles est prévue en 3 étapes sur une durée d'environ 5 ans au total. L'objectif est la mise à l'enquête de la première étape début 2017. Si ce planning ambitieux est respecté, l'arrivée des premiers habitants pourrait se faire à partir de 2018.

Comme de coutume, notre commission s'est concentrée sur l'analyse des aspects financiers de ce dossier, les autres éléments étant du ressort de la commission d'urbanisme.

Notre examen s'est fondé sur le préavis municipal accompagné de ses annexes, un tableau détaillé du calcul de la taxe de financement des équipements communautaire ainsi que les réponses données par la Municipalité ainsi que M. Auer et Mme Caccia à nos questions.

Analyse :

1. Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec le PQ « Pré Jaquet »

En introduction, le projet de Règlement a été soumis aux services de l'Etat pour étude préalable et a été déclaré valable.

Le calcul de la taxe a été effectué selon la méthodologie suivante :

- a) La liste des investissements futurs pour des équipements communautaires a été établie. Elle contient 19 rubriques regroupées en 5 « centralités ». Le total prévu de ces éléments se monte à CHF 153,65 millions. Après déduction de CHF 31.725 millions supportés par le Canton, le LEB ou d'autres entités, CHF 121,875 millions seront pour moitié à la charge de notre commune et des futurs propriétaires des différents plans de quartiers prévus à long terme (CHF 60,937 millions chacun).
- b) La liste des différents plans de quartier (PQ) et plans partiels d'affectation (PPA) a été établie. Elle contient 14 rubriques regroupées en 4 « centralités » correspondant à celles du point a), sauf celle intitulée « commune entière ».
- c) Chacune des 14 rubriques du point b) a été répartie dans chacune des 19 rubriques du point a) selon la méthode suivante : si le PQ ou le PPA « consomme » l'équipement, il est réparti proportionnellement à la surface de plancher déterminante (SPd) de tous les consommateurs. Dans le cas contraire, il ne participe pas à ces investissements.
- d) La taxe totale pour le PQ est divisée par le nombre de mètres carrés de surface de plancher déterminante pour obtenir un montant de taxe en CHF/m².

Pour le PQ « Pré Jaquet », la taxe totale de CHF 3'478'025,- représente donc CHF 150.25 par mètre carré. Cette somme semble cohérente en regard de la pratique dans d'autres communes proches. De plus, selon M. Auer, cette taxe représente environ 4% du coût total de la construction, ce qui est également comparable à ce qui se pratique dans d'autres projets de la région.

En conclusion, les calculs relatifs au financement des équipements communautaires en lien avec le PQ « Pré Jaquet » nous paraissent corrects.

En revanche, nous avons une objection au sujet du taux d'intérêt compensatoire de 2% prévu à l'article 2 alinéa 4.

Afin de limiter le risque en cas d'augmentation des taux d'intérêts dans le futur, il nous semble plus prudent de lier ce taux à l'évolution de l'indice suisse des prix de la construction.

Nous proposons par conséquent l'amendement de l'article 2 alinéa 4 du règlement en le remplaçant par: « Par voie conventionnelle, la Commune peut différer la perception de la taxe, ou accorder un plan de paiement. Dans ces cas, un intérêt compensatoire est dû au taux correspondant à l'évolution annuelle de l'indice suisse des prix de la construction, dès l'expiration d'un délai de trois à huit ans, selon les étapes de réalisation, à compter de la date de la mise en vigueur du plan de Quartier « Pré Jaquet ». Dans toutes les situations, le taux d'intérêt ne pourra cependant pas être inférieur à 2% l'an.

2. Convention concernant la taxe relative à l'équipement communautaire

La Municipalité a déjà rencontré les propriétaires des parcelles concernées par le PQ « Pré Jaquet » afin de leur proposer cette convention. Ils l'ont finalement tous acceptée.

Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler au sujet de cette convention.

Notre commission regrette toutefois de ne pas avoir été consultée sur la teneur de ce document avant le début des négociations avec les propriétaires, en particulier au sujet du calcul de la taxe relative à l'équipement communautaire ainsi que sur la question des intérêts. Nous suggérons que cela soit le cas pour les prochains PQ ou PPA.

3. Impact financier sur les comptes de fonctionnement de notre commune

Nous avons demandé aux représentants de la Municipalité si une estimation de l'impact financier du PQ « Pré Jaquet » sur les comptes de fonctionnement au cours des prochaines années avait été établie. Il n'existe pas d'analyse spécifique de l'impact de ce PQ. En revanche, nous avons reçu une version actualisée de la planification financière pour les années 2016 à 2025 de notre commune qui tient compte notamment du PQ « Pré Jaquet ».

Il ressort de ce document les éléments essentiels suivants :

- Le nombre des habitants et emplois devrait passer respectivement à 6'200 habitants et 2'400 emplois
- Une dette financière portée à hauteur de CHF 87 millions
- Des comptes de fonctionnements présentant des chiffres équilibrés

Des questions et remarques ont été formulées par notre commission et les représentants de la Municipalité présents ont admis qu'il serait nécessaire de faire analyser cette planification par un expert indépendant afin d'en valider le contenu et de fixer des plans de développements adaptés à la capacité financière de notre commune.

Pour ce qui est de l'impact financier à court et moyen termes du PQ « Pré Jaquet », il y a lieu de penser qu'il devrait être positif sur les comptes de fonctionnement de notre commune. Selon la Municipalité, ce nouveau quartier ne déclenchera pas de besoin de construction de nouvelles classes ou d'engagement de personnel communal par exemple.

Selon les informations communiquées par les représentantes des propriétaires, le type de construction et de logements prévus sont des immeubles en PPE et en location d'un bon standing destinés à la classe moyenne. Aucun logement subventionné n'est prévu dans ce PQ, mais des logements protégés sont planifiés dans un bâtiment de la troisième phase.

Compte tenu de ce qui précède, notre commission estime que l'impact financier sur les comptes de fonctionnement devrait être positif.

4. Autres considérations

Si le préavis est accepté par le Conseil communal, la commission invite la Municipalité à comptabiliser la taxe relative aux équipements communautaires dans un compte de réserve spécifiquement affecté aux futurs investissements.

Position de la commission :

Le règlement et les conventions relatifs au financement des équipements communautaires dont le calcul de la taxe nous paraissent adaptés à l'exclusion du taux d'intérêt. De surcroît, l'impact de ce plan de quartier devrait être bénéfique pour les comptes de fonctionnement de notre commune. La majorité des membres de la commission est par conséquent favorable à ce préavis.

Au sujet de la méthodologie de calcul de la taxe expliquée au point 1) de l'analyse ci-dessus, nous aimerions toutefois faire part d'un problème potentiel pour les nouveaux plans de quartier. En effet, il existe un risque que des taxes ne puissent être facturées en cas de décalage des plans de quartiers par rapport aux investissements. La Municipalité devra s'assurer de la possibilité de facturer les taxes prévues bien que les investissements ont déjà été réalisés.

Par exemple, il est prévu des investissements de CHF 29.95 millions pour des nouveaux bâtiments scolaires (étape 1) dont la moitié est à financer par la taxe soit CHF 14.975 millions. Sur ce montant, il est anticipé que le PPA Le Brit sup en absorbe CHF 5.473 millions. Compte tenu de la complexité liée notamment à la LAT, n'y a-t-il pas un risque que les investissements doivent être réalisés avant l'adoption de ce PPA ? Dans ce cas, la municipalité devra prendre les mesures afin de s'assurer que les taxes dans leur entier puissent être facturées aux propriétaires du Brit sup.

Conclusion :

Compte tenu des éléments ci-dessus, la commission des finances adopte à la majorité de ses membres le préavis n° 71/2016 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° 71/2016, adopté en séance de Municipalité du 8 février 2016;
- ouï le rapport de la Commission des finances;
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e

1. d'adopter le PQ « Pré Jaquet » qui a été soumis à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015, et à l'enquête publique complémentaire du 11 novembre au 11 décembre 2015.
2. d'adopter les modifications des Domaines Publics DP 47, DP 48 et DP 65, soumises à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015.
3. d'adopter les nouvelles servitudes personnelles de passage public à pied et mobilité douce, à pied, mobilité douce, services et place, et d'usage d'une place écopoint, soumises à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015.
4. de prendre acte de la conciliation avec les opposants et du retrait des oppositions.
5. d'adopter la réponse à l'opposition formulée lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 8 mai au 7 juin 2015 et lors de l'enquête publique complémentaire ayant eu lieu du 11 novembre au 11 décembre 2015, telle que proposée dans le présent préavis.
6. de prendre acte des réponses de la Municipalité aux observations et remarques.
7. 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 de Quartier « Pré Jaquet »

8. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application, ou de tout litige consécutif à l'adoption du PQ « Pré Jaquet ».
9. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Romanel-sur-Lausanne, le 7 mars 2016

Le rapporteur :



Philippe MUGGLI

Les autres membres :



Daniel DUPASQUIER
Président



Ornella MORIER



Marc DUBACH



Patrick OPPLIGER