

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
Préavis municipal n° 76/2016
Plan Partiel d'Affectation (PPA) « 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

s'est réunie le 2 mai 2016 en présence de la Municipalité in corpore, et de M. Auer afin d'examiner le préavis municipal cité en titre. Nous avons également été invités le 3 mai 2016 à participer à la séance organisée pour la Commission d'urbanisme pour les aspects plus techniques. La commission s'est encore réunie le 17 mai 2016 afin de statuer et rédiger son rapport.

Nous remercions la Municipalité pour leurs explications, ainsi que pour les informations et documents complémentaires qu'ils nous ont fournis.

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 de densification émis par les différentes planifications supérieures, mais tout en lui conservant un caractère villageois. Ces objectifs nous semblent appropriés 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. Des informations diverses
6. L'impact financier sur les comptes de fonctionnement de notre commune

1. L'opposition de la Fondation DELAFONTAINE

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

Toutefois, vu la Convention signée depuis entre la Fondation et la Commune, les 3 parcelles litigieuses seront détachées du PPA « Le Village » et feront l'objet d'une nouvelle planification concertée dans le futur.

Cette opposition devient donc caduque et sera retirée par la Fondation.

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. Ils 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.

Ils sont au nombre de 19 et représentent un montant global de CHF 153.65 mios. Chaque investissement considéré est ensuite réparti entre les différents partenaires financiers, soit le Canton, le LEB, la Commune et les propriétaires. Après déduction de CHF 31.725 millions supportés par le Canton, le LEB ou d'autres entités, CHF 121.875 millions seront à la charge, pour moitié-moitié, de notre commune et des futurs propriétaires des différents plans de quartiers prévus, à savoir CHF 60.937 millions chacun.

Finalement, la part qui est imputée aux propriétaires est ventilée en fonction des surfaces supplémentaires à bâtir des divers PPA concernés par l'investissement en question. Si le Plan de quartier ou le PPA « consomme » l'équipement considéré, 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.

Par exemple, l'extension de l'administration communale sera financée par tous les futurs PPA. En revanche, le passage inférieur au carrefour du Raffort ne sera financé que par les plans de quartier et PPA du Raffort, Golliettes, Fontany et Le Bochet et non par les autres plans de quartier, comme Pré Jaquet.

Le montant à charge des propriétaires concernés par le PPA Le Village figurant dans le préavis est de CHF 5.251 mios, mais vous verrez ci-après que le montant réel est inférieur.

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 ». Elle est de 40'425 mètres carrés.

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 la manière suivante :

1. déductions 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.

2.3 Calcul de la taxe

Elle est calculée en divisant le montant des investissements, CHF 5.251 mios, par les mètres carrés déterminants, 40'425, soit CHF 129.90 par mètre carré.

2.4 Constats

Nous relevons ici que le dernier critère de réduction, à savoir la déduction des 130 premiers mètres carrés, a pour effet de diminuer le montant de la taxe à percevoir de CHF 5.251 mios à CHF 4.63 mios, soit une différence de CHF 620'000.- qui reviendront à la charge de la commune.

Au final, uniquement 44 % seront imputés aux propriétaires pour le financement de l'équipement communautaire au lieu des 50% prévus par le Règlement.

Nous estimons que cette réduction de 130 m² n'est pas justifiée, vu les autres réductions déjà prises en compte. Avec l'abandon de cette réduction de 130 m², les investissements seraient financés à hauteur de 48.6 % ; 33 parcelles seraient concernées au lieu de 31.

Nous déposons donc l'amendement suivant 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 » : suppression de l'alinéa 8 de l'article 3 qui dit « Il n'est pas perçu de taxe en rapport avec les 130 premiers mètres carrés de surface de plancher déterminante supplémentaires attribués à chaque parcelle ».

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 lors de l'octroi du permis de construire. Un intérêt annuel compensatoire est prévu après un délai de 3 ans.

Les propriétaires concernés ont reçu un nouveau projet de convention. L'accueil semble globalement plutôt favorable.

Constats :

Nous estimons que ce taux compensatoire de 2 % ne permettra pas de compenser le renchérissement futur des équipements communautaires et qu'il n'est pas assez incitatif pour accélérer la perception de la taxe.

De plus, grâce aux remarques formulées par notre Commission lors de la 1^{ère} version du Règlement :

- la perception obligatoire de la taxe après 20 ans a été abandonnée ; elle n'est maintenant due qu'en cas de réalisation d'une construction, soit à l'octroi d'un permis de construire
- elle n'est pas due dans le cadre d'un partage successoral, d'une donation à un descendant ou à un conjoint, lors de la liquidation d'un régime matrimonial et lors d'un morcellement.

Finalement, si on compare le montant de la taxe par mètre carré, soit CHF 129.90, par rapport à celui de Pré Jaquet ou les autres PPA en cours de planification, il se situe dans le bas de la fourchette.

Un 2^{ème} amendement est donc déposé 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 ». L'article 2 alinéa 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 4^{ème} année jusqu'à la vingtième, le taux d'intérêt compensatoire est fixé à 2 % par année. De la 21^{ème} à la 30^{ème} année, le taux est fixé à 3 % par année. Dès la 31^{ème} année, le taux est fixé à 4 % par année. »

Par exemple, en cas de réalisation d'une construction après 35 ans, l'intérêt compensatoire global sera de 84%. Ce taux pourrait paraître élevé de prime abord si on ne tenait pas compte de la plus-value réalisée sur le terrain. Mais quels seront les prix des terrains dans 20, 30 ou 40 ans ? Bien entendu, nul ne le sait. Par contre, si on analyse la taxe par rapport à l'évolution des prix des terrains de ces dernières décades, les taxes demandées paraissent modestes et justifiées. Pour comparaison, en 1981, le prix du terrain se négociait à Romanel autour de CHF 150.- le m². Aujourd'hui 35 ans après, il est au minimum à CHF 600.- le m², soit une augmentation de 400%....

4. Fonds de réserve affecté

Vu que cela n'a pas été prévu pour l'instant, la commission invite la Municipalité à comptabiliser la taxe relative aux équipements communautaires dans un fonds de réserve spécifiquement affecté aux futurs investissements.

5. Des 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 80 et CHF 180.-.

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.

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 l'existence d'une contrainte liée à la LATC dans ce PPA sur deux parcelles actuellement en zone agricole. Le canton a donné son aval, par contre pas la Confédération... La municipalité est convaincue que cette contrainte ne mettra pas en cause l'approbation du PPA par les autorités.

6. L'impact financier sur les comptes de fonctionnement de notre commune

Il n'existe pas d'analyse spécifique de l'impact de ce PPA sur les comptes de fonctionnement. En revanche, une version actualisée de la planification financière pour les années 2016 à 2025 tenant compte du « PPA le Village » nous a été remise. Il ressort de ce document que l'impact de ce PPA devrait être positif.

Toutefois, suite à nos questions et remarques la Municipalité a 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.

Conclusion

Nous désirons souligner ici que nos amendements visent les deux objectifs suivant :

- s'approcher le plus près possible des 50 % de taxes prévus par le Règlement
- faire en sorte que les intérêts moratoires compensent les charges financières de la commune sur le financement des investissements jusqu'à la perception des taxes. A défaut, il faudra compenser le manco 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° 76 / 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° 76 / 2016, adopté en séance du 25 avril 2016;
- 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, sous réserve des deux points suivants :
 - a. le plan n'est pas adopté pour les parcelles 195, 196 et 197,
 - b. l'art. 2.5, al. 4, du règlement n'est pas adopté ;
4. d'adopter les modifications des Domaines Publics DP 55 et DP 56 et les nouvelles servitudes personnelles de passage public à pied et à cycles et d'usage de places d'écopoint, soumises à l'enquête publique du 17 janvier au 17 février 2014 ;
5. 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 ;
6. 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 » ;
7. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier ;

Romanel-sur-Lausanne, le 17 mai 2016

Le rapporteur :

Ornella MORIER

Les autres membres :

Daniel DUPASQUIER
Président

Marc DUBACH

Patrick OPPLIGER

Philippe MUGGLI