

**RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Pierre Kaelin et consorts - Pour un système de perception de la taxe
pour l'équipement communautaire équitable et respectueux du principe de la légalité**

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le 25 mars 2024, à la salle Romane, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Sous la présidence de Madame la Députée Oriane Sarrasin, elle était composée de Mesdames les Députées Circé Barbezat-Fuchs et Martine Gerber, ainsi que de Messieurs les Députés Jean-Rémy Chevalley, Kilian Duggan, Julien Eggenberger, Stéphane Jordan, Pierre Kaelin, Philippe Miauton, Olivier Petermann et Cédric Roten.

Ont également participé à cette séance Madame la Conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS), Monsieur Alain Turatti, directeur général de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), Madame Laura Weiss-Fivaz, avocate auprès de la DGTL, et de Monsieur Vincent Duvoisin, responsable de la Direction des affaires communales et droits politiques (DACDP).

Monsieur Philippos Kokkas, assistant de commissions parlementaires, a rédigé les notes de séance.

2. POSITION DU MOTIONNAIRE

Le **motionnaire**¹ explique que la taxe pour l'équipement communautaire a été introduite avant la taxe sur la plus-value. Mise en place par les communes pour qu'elles puissent financer une partie des infrastructures nécessaires pour de nouveaux plans d'affectation, la taxe pour l'équipement communautaire peut être demandée auprès des propriétaires concerné-es dès que le plan d'affectation a été adopté par le Conseil communal ou le Canton. Selon le motionnaire, il serait préférable qu'elle soit payée lorsque le permis de construire est obtenu, particulièrement lorsqu'il s'agit de petit-es propriétaires qui n'ont pas beaucoup de fonds à disposition. Les grands promoteurs et investisseurs n'ont pas ce problème, car ils ont de grands moyens financiers et souhaitent souvent payer la taxe au préalable.

Il est possible pour les propriétaires de différer cette taxe par le biais d'une convention signée avec la commune, qui permet aux propriétaires de payer la taxe seulement au moment où ils et elles souhaitent construire ou vendre leur propriété. L'objectif de la motion est d'aligner la taxe pour l'équipement communautaire avec celle sur la plus-value. en modifiant l'article 4e de la loi sur les impôts communaux – LCom). Selon le motionnaire, l'indépendance des communes est un point important, mais elles ne seront pas surprises par cette modification de loi.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

De manière globale, le Conseil d'Etat accueille favorablement le dispositif proposé par la motion, en particulier pour soutenir les petit-es propriétaires qui n'ont pas beaucoup de liquidités. Deux points sont toutefois à relever.

¹ Le député déclare ses intérêts en tant que chef d'une entreprise de construction et ancien syndic d'Ecublens.

D'une part, selon la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC) et la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la modification proposée de la LICom constituerait une restriction de l'autonomie communale, D'autre part, le DITS n'a pas de connaissance de cas problématiques liés à cette taxe. Pour ces raisons, une transformation en postulat donnerait une plus grande marge de manœuvre pour que le Conseil d'État puisse consulter les communes et trouver la meilleure solution.

4. DISCUSSION GENERALE

Plusieurs commissaires (dont deux annoncent leur intérêt comme, respectivement, Municipal et Syndic de communes) émettent des réserves quant à la modification légale demandée par la motion du fait qu'elle porterait atteinte à l'**autonomie des communes**. En effet, selon ces commissaires, la taxe représente une liberté pour les communes, en leur permettant de financer les équipements des infrastructures pour des projets de construction. La motion enlève cette possibilité, ce qui gêne un·e député·e qui est d'avis qu'il faut laisser le choix aux communes. Si ces dernières veulent encaisser la taxe pour l'équipement communautaire, elles sont obligées de créer un règlement qui est adopté par le Conseil Communal. Cette taxe a également une dimension stratégique, donnant aux communes un outil pour densifier certaines zones et lever des liquidités. Selon le motionnaire, même si la modification législative proposée par la motion est appliquée, les communes seraient tout de même autonomes, car elles fixent les taux d'imposition.

Un·e député·e demande ce qui se passe lorsqu'un·e propriétaire paye cette taxe préalablement, mais que sa parcelle est ensuite **dézonée**. Le DITS répond que ce cas de figure relève d'une expropriation matérielle. Le ou la propriétaire devrait demander une indemnisation sur l'expropriation et ajouter la taxe dans ce montant. La Conseillère d'État ajoute que la question est théorique, car la taxe est liée à de nouvelles planifications. Les dézonages actuels ne s'appliquent pas sur les planifications faites durant les 14 dernières années.

Le **motionnaire** indique ensuite que si la taxe était demandée après celle sur la **plus-value**, elle ne poserait pas de problème. Au contraire, selon un député·e, la destination de la taxe pour l'équipement communautaire diffère de celle sur la plus-value. En effet, l'impôt sur la plus-value est encaissé au moment de la réalisation de l'aménagement et il va alimenter un fonds utilisé par l'État pour des améliorations de surfaces s'assolement, des indemnités, etc. Il n'y a pas de lien direct entre la plus-value réalisée lors de la vente, et l'utilisation de la taxe pour l'équipement communautaire, qui sert à financer des infrastructures communales. En effet, ces dernières requièrent des planifications, du temps et de l'argent.

Une discussion s'engage autour de la possibilité de transformer la motion en **postulat**, ce qui permettrait au Conseil d'État d'élargir les possibilités au lieu de ne proposer qu'une modification de la loi. Plusieurs député·es sont également d'avis qu'un postulat permettrait d'en savoir plus sur la situation (à savoir, s'il existe vraiment des cas problématiques, sans qu'une convention ne soit proposée à des petits propriétaires qui ne souhaitent pas réaliser des droits à bâtir). Un·e député·e s'oppose initialement à la transformation en postulat, au motif que la loi devrait être claire, sans que les communes aient à passer par des conventions pour la contourner ; ce à quoi un autre député·e répond qu'établir une convention est une possibilité prévue par la LICom, et que dans ce sens, cela ne la contourne pas. Au final, des commissaires proposent de modifier la conclusion de la motion transformée en postulat de la manière suivante :

~~Nous demandons au Conseil d'État de proposer une modification de la LICom, en particulier à l'article 4^e, pour que la taxe pour l'équipement communautaire ne puisse être exigée qu'au moment où le terrain est construit ou aliéné. Le Conseil d'État pourra, le cas échéant, s'inspirer des modalités de perception de la taxe sur la plus-value dans le canton de Vaud (article 69 LATC), d'établir un bilan de la mise en œuvre de la taxe pour l'équipement communautaire et de proposer d'éventuelles corrections, notamment avec l'exigibilité de la taxe pour l'équipement communautaire.~~

Vote sur la modification

La commission accepte la modification de la motion transformée en postulat par 10 voix pour, 0 contre et 1 abstention.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Transformation de la motion en postulat (avec l'accord du motionnaire) et prise en considération partielle.

La commission recommande au Grand Conseil de prendre partiellement en considération la motion transformée en postulat par 10 voix pour, 0 contre et 1 abstention et de la renvoyer au Conseil d'Etat.

Crissier, le 25 mai 2024

*La rapporteuse :
(Signé) Oriane Sarrasin*