

**INT 03-2023 - Réponse municipale à l'interpellation de la Conseillère Geneviève Nosedà Guignard & consorts**

**« Taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds : quelles incidences pour la population prillérane ? »**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité répond comme suit à l'interpellation citée en titre, déposée au Conseil communal du 3 avril 2023.

Conformément à l'article 3 du règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal (entré en vigueur le 9 mai 2016), permet à la Commune de taxer toute augmentation de droits à bâtir supérieure à 500 m<sup>2</sup>, lors de l'entrée en vigueur des nouvelles mesures d'aménagement du territoire.

Les tarifs appliqués selon les articles 5 et 6 du règlement, sont les suivants :

- CHF 133.80 par m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour du logement
- CHF 35.20 par m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour de l'activité
- CHF 98.60 par m<sup>2</sup> de SPd de surface supplémentaire qui passe d'activité à logement.

Cette taxe a été déjà appliquée dans le cadre des PPA Viaduc, PA Broye II (recours en cours) et PQ Malley-Gare.

Suite à l'entrée en vigueur du PGA, 76 propriétaires concernés ont reçu une décision de taxation précisant le montant de la taxe, le délai de paiement, les éventuels frais de retard et les droits de recours.

Comme l'a souhaité la Municipalité lors de sa séance du 26 octobre 2020, le paiement du montant de la taxe pourra être reporté à la délivrance d'un permis de construire augmentant les surfaces de plancher existantes au moment de la taxation. Cette disposition nécessite la signature d'une convention (cf. art. 11 du règlement communal). Comme il existe une prescription absolue de 10 ans pour ce genre de taxes, la convention précise que l'échéance de l'exigibilité est reportée à la délivrance du permis de construire, mais au plus tard 9 ans après la décision de taxation (pour avoir de la marge).

Ce processus a été établi par le service Urbanismes et Constructions (UC), sous les recommandations Me Jacques Haldy, qui est à l'origine de cette taxe.

A ce jour :

- 19 taxes ont été payées (CHF 2.39 mio), dont 10 projets en cours.
- 23 conventions ont été signées (CHF 3.31 mio)
- 33 recours sont en cours de traitement par la Commission des recours (CHF 6 mio)
- 1 taxe a été annulée, en raison d'une erreur de calcul (CHF 67.5 k)

Le service a procédé à une analyse détaillée et a proposé une réponse à chaque motif des 33 recours. Ce document a été transmis à la Commission des recours.

Après un état des lieux des arguments avancés dans les différents recours et de leur pertinence, le service technique UC propose à la Municipalité une solution en 3 points :

- Maintenir la taxe
- Proposer aux recourants et recourantes un nouveau modèle de conventions en conservant le paiement au moment du permis de construire, mais en supprimant la date butoir de 2031 et en ajoutant la renonciation à invoquer la prescription.
- Recalculer la taxe lors de la délivrance du permis de construire en déduisant les surfaces qui ne peuvent en effet pas être réalisées (servitude qui ne peut être supprimée, bâtiment historique à maintenir, présence de forêt, etc.). Une démonstration que l'entier des droits ne peuvent pas être réalisés devrait être jointe au moment du dépôt du projet pour enquête publique.

Cette proposition de solution a été présentée à la commission de recours en matière d'impôt. Cette proposition de nouvelle convention pourrait faire retirer un certain nombre de recours et ainsi trouver une solution extrajudiciaire à ces litiges. La Municipalité doit maintenant proposer cette solution aux recourants et recourantes, en échange du retrait de leur recours, évidemment.

#### Réponses aux questions :

##### Question 1

**Combien de personnes sur notre Commune ont jusqu'ici été concernées par cette taxe ?**

75 décisions de taxations, sans compter les 5 en lien avec PPA Viaduc, Broye II et Malley-Gare.

##### Question 2

**Quel est l'ordre de grandeur des montants indiqués dans les décisions de taxation rendues jusqu'ici ? Un tableau indiquant les montants totaux perçus depuis l'entrée en vigueur de cette taxe serait utile.**

PGA : les taxes vont de CHF 61'178.00 à 445'019.00

PPA Viaduc : CHF 3'550'567.00

PA Broye II : CHF 1'512'194.00

PQ Malley-Gare : CHF 1'904'099.00

Concernant le PGA, le tableau Excel annexé « PGA\_etat\_taxes\_nov\_2023 » donne le détail des taxations.

##### Question 3

**Comment se fait la communication relative à cette taxe auprès de la population ? Cela se fait-il au moment de l'adoption des plans d'affectation concernés ? Si ce n'est pas le cas, nous invitons à la Municipalité à mettre une telle communication en œuvre, et en parallèle à communiquer à intervalles réguliers à ce sujet.**

Dans les différents PA, l'annonce des incidences financières se fait en amont du processus et permet par le biais de conventions notamment de négocier les participations financières de ces derniers (études, équipements, etc.).

Dans le cas du PGA, le processus est plus complexe. Néanmoins, les communications suivantes ont été faites :

- de novembre à décembre 2021, les propriétaires identifiés ont été informés par un premier courrier qu'ils étaient concernés par la taxe, que la décision de taxation serait

transmise d'ici au 30 avril 2022, accompagnée d'une convention dans laquelle figurera le délai d'exigibilité et fera l'objet d'une inscription au Registre foncier ;

- le 30 avril 2022, les propriétaires ont reçu la décision de taxation ainsi que la convention permettant d'en différer le paiement au 1<sup>er</sup> mars 2031. Un bulletin de versement a également été joint en cas de paiement immédiat. Les voies de recours ont été également ouvert auprès de la Commission communale des recours, dans les 30 jours à compter de sa notification.

#### Question 4

Considérant que l'article 10 du règlement prévoit à son alinéa 1 que « 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 », mais que la date de perception peut être différée selon l'article 11, serait-il possible de différer la perception de cet impôt au moment du permis de construire ou de la vente du terrain, par analogie à ce qui est prévu dans le cas de la compensation de la plus-value prévue dans la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions à son article 69 ? Nous avons vu que d'autres communes telles que le Mont-sur-Lausanne et Ecublens ont même été plus loin en définissant expressément un tel dispositif dans leur règlement, ce qui nous laisse comprendre que pratiquer ainsi est admis par le Canton. Il est en effet plus logique et plus aisé pour les personnes concernées de payer de telles factures au moment de construire ou de faire une transaction immobilière.

Conformément aux propos introductifs, c'est ce qui a été proposé à la Municipalité.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, d'accepter la réponse municipale à l'interpellation précitée.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  A. Gillieron

La Secrétaire adjointe  S. Böhlen



The seal of the Municipality of Prilly is circular. It features a central shield with a crown on top. The shield is divided into four quadrants, with the words 'LIBERTÉ' and 'PATRIE' in the center. The outer ring of the seal contains the text 'MUNICIPALITÉ DE PRILLY' at the top and 'DE PRILLY' at the bottom.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 décembre 2023  
Réponse présentée au Conseil communal en séance du 5 février 2024