



Mont-sur-Rolle, le 10 mars 2016

Département du territoire
et de l'environnement
Madame Jacqueline de Quattro
Conseillère d'Etat
Place du Château 1
1014 Lausanne

Concerne : avant-projets de loi modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, la loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000, la loi forestière du 8 mai 2012 et rapports du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat Stéphane Rezso et consorts – Quand trop de taxes tuent les taxes ou pour que la LAT ne pénalise pas les communes et à l'interpellation Stéphane Rezso et consorts – Le MONOPOLY : le futur jeu de la LAT ?

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous accusons réception de votre correspondance du 18 janvier 2016 et vous remercions d'avoir consulté notre association au sujet des objets visés en titre, lesquels ont retenus toute notre attention ainsi que celle de nos communes membres auxquelles ils ont été soumis.

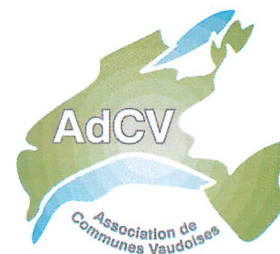
Remarques générales sur les avant-projets

La principale nouveauté découlant de ces avant-projets est la mise en place d'un régime de compensation des avantages et inconvénients résultant des mesures d'aménagement du territoire. Il est prévu que le Canton prenne intégralement en charge ce mécanisme.

Le mécanisme en question concernera des terrains se situant sur l'ensemble du territoire vaudois où un équilibre global devra être recherché.

S'ajoute à cela qu'il existe une très forte probabilité que l'évaluation et la taxation des plus-values réalisées par certains propriétaires fonciers ainsi que l'indemnisation de ceux dont les terrains auront été dézonés généreront un nombre important de procédures contentieuses, dont le traitement nécessitera des compétences juridiques fortes.

Compte tenu de ce qui précède, notre association estime qu'il est effectivement judicieux que le Canton prenne en charge ce mécanisme plutôt que les communes.



Cependant, la contribution maximale sur la plus-value telle qu'elle est prévue dans votre avant-projet (30%) nous paraît excessive, dans la mesure où elle s'ajoute à toutes les taxes déjà existantes (équipement, gains immobiliers, droit de mutation, etc.). Tout ceci risque de décourager des propriétaires à construire de nouveaux logements.

Nous proposons donc de ramener cette taxe au minimum prévu par le droit fédéral, soit à 20%.

Par ailleurs, il sied de relever que plusieurs de nos communes membres nous ont fait part des vives inquiétudes déjà exprimées par des propriétaires de terrains constructibles, mais actuellement non bâtis, dont les biens fonciers sont grevés d'hypothèques et qui craignent les conséquences financières du dézonage de leurs terrains.

L'AdCV espère donc que, nonobstant l'interprétation apparemment restrictive que la jurisprudence a faite de la notion d'expropriation matérielle, ce genre de situations pourra donner lieu à une juste indemnisation des propriétaires concernés.

S'agissant maintenant des plus-values qui pourront parfois être réalisées, nous relevons qu'il ressort de l'art. 74b al. 2 LATC que leur évaluation sera effectuée par des « experts ».

A ce sujet également de nombreuses questions se posent, notamment quant à la manière dont ces experts seront désignés et comment leur neutralité sera garantie.

Il semble donc nécessaire que ces derniers points soient clarifiés rapidement. Le cas échéant, ces précisions pourraient très bien être intégrées dans le règlement d'application de la LATC (RLATC).

Réponses aux questions

1. *Souhaitez-vous une fusion de la taxe sur la plus-value et de la taxe d'équipement communautaire ?*

Non. La taxe d'équipement communautaire est fixée par les communes dans leurs règlements et fait partie intégrante des éléments constituant leurs budgets. Comme cela est indiqué à juste titre dans votre courrier du 18 janvier 2016, cette taxe sert à financer les installations publiques telles que les écoles, les transports publics, etc.

Elle n'a donc rien à voir avec la taxe sur la plus-value et ne saurait être fusionnée avec elle, d'autant que nous ne souhaitons pas que le fonds de compensation des avantages et inconvénients de l'aménagement du territoire soit géré par les communes (voir notre réponse à la deuxième question) mais par le Canton.

Ainsi, en cas de fusion de ces deux taxes, les montants perçus afin de financer les équipements communautaires échapperaient au contrôle des communes, qui doivent pourtant continuer d'assumer ces charges.

Au demeurant, nous soulignons ici que le Conseil d'Etat a admis dans son rapport sur le postulat Stéphane Rezso et consorts « quand trop de taxes tuent les taxes ou pour que la



LAT ne pénalise pas les communes » que « le projet de modification de la LATC relatif au prélèvement de la taxe sur la plus-value ne remet pas en cause la taxe communale d'équipement communautaire que les communes pourront continuer de prélever. »

Il y a donc lieu que le projet demeure conforme à cette réponse qui, par ailleurs, nous satisfait pleinement.

2. Préférez-vous un système de taxe sur la plus-value dont les recettes alimenteraient un fonds géré par les communes ?

Non. Comme nous l'avons indiqué plus haut, notre association estime que la proposition du Conseil d'Etat est judicieuse et qu'il est préférable que ce fonds soit géré par le Canton.

Toutefois, afin de rassurer certaines communes qui souhaiteraient que le fonds soit géré par elles, il serait judicieux que les associations de communes puissent avoir un droit de regard sur la gestion de ce fonds annuellement.

Par ailleurs, afin de parer à toute éventualité, il serait également indiqué de prévoir que si à un horizon à 15 ans, le fonds a un solde positif, l'affectation de ce montant et la manière dont il sera utilisé feront l'objet d'une concertation entre l'Etat et les associations de communes.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère d'Etat, l'expression de nos sentiments distingués.

Association de Communes Vaudoises
AdCV

La Présidente
Josephine Byrne Garelli

Le Secrétaire Général
Siegfried Chemouhy

Copie :

- Union des Communes Vaudoises (UCV), Mme Wyssa, Présidente.
- Service du développement territorial (SDT)