

Préavis No 08/2024 au Conseil communal

**Modifications apportées au
« Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement
communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures
d'aménagements du territoire augmentant sensiblement la valeur du bien-fonds »**

Rapport de la Commission Technique

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ont participé le **03 juin 2024** à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil communal	Mme Sandra Gillard, Présidente
Municipalité	Mme Nathalie Greiner, Syndique Mme Catherine Schiesser
Commission technique	M. Jérémie Francyy M. Pietro Latorre M. Stéphane Gabella

Préambule

Pour rappel, lors de la séance du conseil communal du 7 décembre 2023, M. Benoît Grossenbacher a déposé une motion demandant la modification de l'article 9 du « Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagements du territoire augmentant sensiblement la valeur du bien-fonds »

Concrètement, il a proposé que la perception de cette taxe puisse être reportée jusqu'à « l'utilisation du nouveau droit à bâtir acquis, sans intérêts de retard. » Ensuite, dès l'utilisation du nouveau droit à bâtir, la municipalité pourrait « accorder un plan de paiement avec ou sans intérêt de retard. » Cette proposition a été induite par le fait que l'entrée en vigueur prochaine du futur Plan d'Aménagement Communal (PaCom) permettra aux parcelles situées dans le périmètre compact de bénéficier d'un droit de construire environ 54 % supérieur à celui prévu par le règlement actuel et qu'il semble incohérent de taxer les propriétaires qui ne profitent pas de ce droit à bâtir complémentaire.

Une préoccupation concernait spécifiquement les propriétaires aux finances limitées, qui pourraient éprouver des difficultés à payer cette taxe. À titre d'exemple, pour une parcelle de 1000 m², cela représenterait une taxe de (1000 m² x 0,225 x 98,61 CHF/m²) soit 22'187,25 CHF.

Il est à noter que selon l'art 9 du règlement, la municipalité pouvait en différer la date de perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêt de retard par l'établissement d'une convention. Cette possibilité est au bon vouloir de la municipalité, situation que M. Grossenbacher recommandait aussi de modifier dans sa motion et qu'elle soit automatiquement proposée.

Analyse

Le préavis N°08/2024 en proposant la modification du règlement correspond à la proposition de M. Grossenbacher avec une toute petite modification.

Selon proposition de M. Grossenbacher, il proposait qu'au terme du différé la Municipalité peut accorder un plan de paiement avec ou sans intérêt de retard. La proposition du nouveau règlement mentionne que municipalité peut accorder un plan de paiement mais uniquement avec intérêt de retard.

Cette petite modification nous semble pertinente, car il nous semblerait difficile à la municipalité de savoir sur quels critères il peut être accepté ou non de ne pas prévoir des intérêts de retard. Pour éviter incompréhension, ces intérêts de retard seront uniquement perçus dès l'entrée en force d'un permis de construire.

Une modification mineure a aussi été apporté au règlement concernant la temporalité d'une mise à jour (indexation) du montant de la taxe. Il était mentionné de la municipalité devait adapter une fois par an les termes de calcul retenus. La modification à ce sujet permet une flexibilité cohérente à la municipalité de le prévoir quand cela lui semble opportun. Cette mise à jour est aussi totalement pertinente.

La proposition du nouveau règlement nous semble cohérente et logique. Nous considérons et recommandons donc que la mise à jour soit approuvée.

Il est à noter quelques remarques mentionnées le chapitre suivant, mais qui n'ont pas d'impact sur notre recommandation.

Commentaire de la CT

Il est à noter que ce règlement pourrait paraître un peu indigeste pour une partie des propriétaires et habitant de Belmont. De ce fait, lorsque la municipalité écrira aux propriétaires, nous recommandons qu'une explication simplifiée et quelques exemples soient transmis comme cela a été fait à notre commission, afin d'assurer une plus rapide et meilleure compréhension de la part des propriétaires.

De plus, lors de la présentation du préavis, nous nous sommes interrogés si la nouvelle proposition de règlement allait impliquer des surcoûts à notre commune :

- Il est vrai que de laisser la possibilité de différer le paiement de la taxe induira automatiquement une perception à court terme moins importante de la taxe. En revanche le règlement actuel permettait déjà de prévoir ce report. De plus cela semble totalement cohérent que les propriétaires qui ne souhaitent pas utiliser ce potentiel complémentaire ne soient pas taxés directement après l'entrée en force du nouveau règlement.
- Une seconde réflexion s'est portée sur le processus que devra alors engager la municipalité et l'implication de proposer une convention avec les débiteurs de la taxe, qui sont les propriétaires.
Des démarches non négligeables devront être entreprise par la commune. Pour chaque parcelle située dans le périmètre compactes (274 selon indication de la municipalité) , la municipalité devra écrire aux propriétaire en leur mentionnant le calcul et montant de la taxe et en leur proposant de la différer. En cas de volonté du propriétaire de différer cette taxe, une hypothèque légale privilégiée devra être établie en parallèle à la convention. Ces démarches ne sont pas négligeables, mais elles n'ont pas d'implication financière supplémentaire par rapport ce qui devrait être engagé si le règlement n'est pas modifié. Un courrier identique aurait dû être établi et envoyé et c'est uniquement si le propriétaire demandait un report de la taxation que la municipalité pouvait alors l'accepter ou non. De plus selon indication reçue par la municipalité, le registre foncier a confirmé que l'inscription d'une hypothèque légale privilégiée présentée par une commune était gratuite.

De ce fait, selon notre analyse et confirmation reçue de la municipalité, hormis que la taxe ne sera pas perçue si le droit à bâtir complémentaire n'est pas utilisé, la proposition du nouveau règlement n'implique pas frais supplémentaire ou caché pour notre commune par rapport au règlement actuellement en vigueur. Cette situation permet donc d'approuver sereinement ce nouveau règlement.

Amendement.

Après transmission du préavis, la municipalité a ~~transmis~~ déposé deux amendements. La commission technique est favorable à ces deux amendements et recommande de les approuver

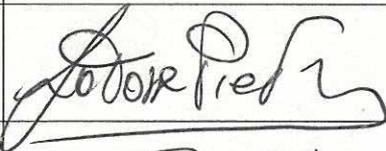
Nous profitons de remercier la municipalité d'avoir traité de manière cohérente et rapide la motion de M. Grossenbacher. Cela permettra d'avoir un règlement modifié, si il est accepté par vos soins, avant l'entrée en vigueur du futur règlement du Plan d'Aménagement Communal

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la Commission technique unanime se rallie aux conclusions du préavis 08/2024 et vous propose de les accepter sans modification.

Rédigé à Belmont-sur-Lausanne, le 10 juin 2024

La Commission Technique (CT) :

Nom et prénom	Signature
Latorre Pietro	
Stéphane Gabella	
Jérémie Francey (rapporteur) Francey	pour ordre 

Remarques :

Suit