

Motion pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction

Préambule

La Municipalité proposait à notre Conseil à l'occasion du Préavis 69/2017 « Renforcement de l'effectif de la Police des Constructions » l'adaptation des émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Ces taxes et émoluments, payés par les constructeurs, permettent entre autre de participer aux coûts engendrés par les demandes de permis et autorisation de construire. Cette participation ne couvre pas, et de loin s'en faut, l'ensemble des frais engendrés par l'examen, le suivi des dossiers et les contrôles sur le terrain.

La commission de notre Conseil chargée de rapporter sur ledit préavis proposait d'amender les conclusions pour refuser les modifications proposées. Elle jugeait en effet que ces dernières étaient peu argumentées et que l'impact pour les finances communales était très, voire trop, faible. L'amendement a été adopté à une large majorité.

Soucieux de répartir de manière équitable entre collectivité et constructeurs les frais relatifs aux autorisations de construire et de les moduler en fonction du type de demande, les signataires de la présente motion demande à la Municipalité de réviser taxes et émoluments selon les principes définis ci-dessous.

Situation actuelle

Les tâches qui oncombent à la Police des constructions ainsi que leur évolution depuis 30ans sont très précisément documentées dans le préavis 69/2017. Les taxes liées se déclinent en 10 chapitres selon le document annexé. Ces dernières n'ont pas subit de modification depuis 35 ans.

Les principales sources de frais (et donc d'éventuels revenus) concernent les permis de construire pour les constructions neuves transformation et restauration dont le règlement actuel prévoit une taxe de 1‰ jusqu'à un coût de construction de 5 mio, puis 100.- supplémentaires par mio ou fraction de mio, ce qui équivaut de fait à un quasi plafonnement. De cette taxe dépendent directement les taxes pour permis refusé, demande d'implantation, permis d'habiter/utiliser qui sont une portion de la taxe « de base ».

Deux autres taxes sont des sources de frais importants : pour les places de stationnement irréalizable dont la valeur est indexée à l'indice zurichois sur le coût de construction et l'étude et procédure de légalisation des Plans de Quartier dont la taxe est de chf 2.30/m².

Enfin des taxes, souvent forfaitaires, dont les montants sont de peu d'importance, concernent des autorisations pour citernes, procédés de réclame, autorisation d'abattage et taxe compensatoire, et taxes d'anticipation.

Proposition de la Municipalité (refusée par notre Conseil)

La principale modification proposée par la Municipalité était d'élever le seuil/plafond sur lequel s'applique la taxe de 1‰, le passant de 5 à 10 mio.

Les autres modifications sont mineures, les montants minimum d'une série de taxes variant selon la nature des travaux de chf 50.- à 200.- contre chf 20.- à 150.- selon les règles en vigueur.

Par ailleurs, la Municipalité proposait de ne pas reconduire les taxes pour autorisation d'abattage et taxe compensatoire pour replantation impossible, dans la mesure où un nouveau règlement des arbres devrait prochainement préciser ces éléments.

Ces diverses modifications auraient dû permettre des revenus théoriques supplémentaires, calculés par moyenne sur les cinq dernières années, de chf 20'000.-.

D'autres pratiques

Beaucoup de villes pratiquent des taxes proportionnelles au coût de construction avec quelques nuances.

Par exemple, la ville de Vevey applique une taxe à taux constant de 1‰ quelque soit le coût de construction, sans plafonnement.

La Ville de Pully pratique d'une part une taxe fixe destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier (quelque soit la nature et l'ampleur des travaux) et d'une taxe proportionnelle en fonction du coût des travaux se rapportant aux frais d'examen du dossier et contrôles effectués sur le terrain. La taxe proportionnelle est de 1,25‰ plafonné à chf 10'000.- (correspondant à un coût de construction de 8 mio). Cette taxe comprend également l'octroi du permis d'habiter/occuper.

Enfin à Lausanne, les émoluments distinguent ceux qui s'appliquent aux logements (1,3‰, minimum de chf 300.-, sans plafonnement) et aux autres constructions (2.6‰, minimum 300.- sans plafonnement).

Propositions des motionnaires

1. Rédaction d'un règlement

Tout d'abord, il paraît légitime de rédiger un règlement qui détermine de manière simple et accessible à chacun les émoluments, taxes et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Ce règlement permettra en effet de clarifier d'une part le montant des taxes et émoluments perçus mais aussi par exemple les voies de droit ou encore les conditions de leur exigibilité. Conformément à la Loi sur les Communes, il sera approuvé par le Conseil d'Etat.

2. Taxe fixe et taxe proportionnelle

Le double système, pour une part de taxe fixe et d'autre part de taxe proportionnelle paraît être le plus équitable. La taxe fixe participe aux frais de constitution des dossiers : cette opération est la même quelque soit l'envergure de la construction. La taxe proportionnelle, calculée sur le coût de construction, se rapporte à l'examen du dossier et aux contrôles de conformité sur place : cette tâche est effectivement proportionnelle à l'ampleur des travaux.

3. Non-plafonnement de la taxe proportionnelle

Par contre, il ne paraît pas judicieux de plafonner cette taxe proportionnelle à un montant de travaux. En effet, la charge de travail pour l'examen d'un dossier est proportionnelle à sa dimension, donc à son coût de construction, et plus particulièrement encore lorsque le projet faisant l'objet d'une demande comporte plusieurs bâtiments qui chacun exige un examen particulier.

4. Augmentation de la taxe proportionnelle

Comme la Municipalité l'indiquait dans son préavis et comme le relevait également la commission chargée de rapporter, le volume et la complexité de chaque demande d'autorisation a énormément évolué pendant ces 30 dernières années. Les différentes lois visant aux économies d'énergie, à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le bruit ou encore contre les risques majeurs nécessitent en effet des demandes ad'hoc suivies d'un examen et de vérifications de conformité. Par ailleurs, la police des constructions est confrontée à une augmentation des oppositions à traiter dans le cadre des différentes demandes, voire des recours qui les suivent.

C'est d'ailleurs cette nette augmentation de travail qui a motivé la demande de la Municipalité d'un EPT supplémentaire pour la Police des constructions, demande acceptée par notre Conseil.

La taxe proportionnelle ne couvre par conséquent plus aujourd'hui la même proportion des coûts engendrés qu'il y a 30 ans. Il convient par conséquent de corriger cette disproportion en augmentant la taxe de 1‰ à 1,25‰.

5. Exonérations pour les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables et les LUP

Enfin, la motion propose d'exonérer des taxes toutes les demandes pour des travaux qui visent à une amélioration de l'efficacité énergétique de bâtiments et pour des installations de production d'énergies renouvelables. Cette disposition sera une manière de montrer la volonté de la Municipalité et du Conseil Communal de favoriser et faciliter toutes dispositions visant à une réduction de la consommation d'énergie et à la production d'énergies renouvelables.

De la même manière les demandes et autorisations pour des constructions à usage exclusif de logements d'utilité public seront elles aussi exonérées.

6. Emoluments pour Plan de Quartier

Le montant des émoluments pour la légalisation des Plans de Quartier est fixé chf 2.30/m². Ce montant n'a vraisemblablement pas été indexé depuis de nombreuses années. Pour autant que ce soit bien le cas, proposition est faite de l'indexer à l'indice zurichois du construction, soit une augmentation de 32% en 30 ans. Le montant serait donc de chf 3.-/m².

7. Incidences financières

Selon le préavis municipal une moyenne sur les cinq dernières années indiquent un montant moyen de près de chf 144'000.- de recettes des taxes et émoluments pour un volume de construction moyen de 143 mio, soit une incidence moyenne de près de 1‰.

Avec l'augmentation de la taxe à 1,25‰, on peut espérer des recettes supplémentaires à hauteur de quelques chf 30'000- auxquels il convient d'ajouter les recettes obtenues par la disparition du plafonnement à 5 mio. La Municipalité avait évalué un gain supplémentaire de chf 20'000.- avec un plafond à chf 10 mio. La disparition du plafond devrait permettre d'augmenter quelque peu ces recettes.

Ainsi, les modifications proposées devraient apporter chf 50'000.-/an de recettes supplémentaires. Cela correspond à 50% de la charge représentée par l'engagement d'un collaborateur supplémentaire à la Police des constructions.

8. Rattachement des taxes particulières

Par soucis de simplification, les taxes pour procédés de réclame devraient être attachées au Règlement communal sur les procédés de réclame du 17 juillet 1996 ou à son règlement d'application.

De la même manière les taxes relatives aux autorisations d'abattage et taxes compensatoires pour replantation impossible devraient être, comme suggéré par la Municipalité, figurer dans le Règlement communal des arbres.

Comme proposé également par la Municipalité les taxes d'anticipation devraient se trouver dans le règlement idoine.

Enfin, toujours par soucis de simplification, les taxes relatives aux citernes pourraient être incluses dans les autorisations pour travaux de minime importance.

Règlement type

Les bases réglementaires pour la détermination des émoluments administratifs et les contributions de remplacement ressortent de :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC);
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom);
- l'article 47 chiffre 6 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC);
- le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).
- La finalisation du règlement devra par ailleurs être compatible avec la révision en cours de la LATC et de son règlement d'application.

Le Canton de Vaud met à disposition un règlement type dont est issu la proposition de règlement jointe à la présente motion. Elle s'inspire également des pratiques de la commune de Pully.

Conclusion

S'agissant d'un service du au public, il n'est pas, à priori, choquant que les émoluments et contributions de remplacement ne couvrent l'ensemble des frais que leur examen, leur suivi et leur contrôle occasionnent.

Pourtant, il paraît raisonnable que les émoluments et taxes compensatoires soient mieux en adéquation, c'est à dire en proportion des tâches que doit réaliser la police des constructions. Ainsi, la disparition d'un plafond pour le calcul des taxes proportionnelles correspondra mieux à la réalité d'examen et de contrôle des dossiers. La légère augmentation proposée (de 1‰ à 1.25‰) correspond d'évidence à une augmentation des diverses exigences légales, avec l'augmentation de charge que cela représente pour la Police des constructions autant au niveau de l'examen des dossiers que des contrôles de conformité qui devraient être faits sur le terrain.

Nous proposons que cette motion soit renvoyée à une commission pour étude et rapport.

Ainsi fait à Nyon, le 10 avril 2018

Pierre Wahlen

Annexes :

Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, proposition de la motion
Tableau des taxes liées à la construction, actuelles et telles que proposées par la Municipalité dans son préavis

Annexe 1 : proposition de règlement

COMMUNE DE NYON

REGLEMENT

concernant

les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Le Conseil communal de Nyon

Vu :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC);
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom);
- l'article 47 chiffre 6 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC);
- le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

Édicte :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet Article premier Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments et des contributions.

Cercle des assujettis Art. 2 Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées à l'article 4.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments	<p><u>Art. 3</u> Sont soumis à émolument :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'examen préalable et définitif d'un plan de quartier établi à l'initiative des propriétaires (art. 67, al. 2 LATC) b) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive d'un projet de construction. c) le contrôle des travaux et l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser <p>Le terme construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation du permis.</p>
Prestations exonérées d'émoluments	<p><u>Art. 4</u> Sont exonérés d'émoluments :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les demandes et octrois de permis pour des travaux qui visent à augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments b) les demandes et octrois de permis pour des travaux d'installations de production d'énergies renouvelables c) les demandes et octroi de permis pour les constructions dédiées exclusivement à des logements d'utilité publique, selon la définition de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).
Mode de calcul	<p><u>Art. 5</u> L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier. La taxe proportionnelle se calcule en fonction du coût des travaux selon le chiffre 2 du Code de frais de construction (CFC), et se rapporte aux frais d'examen du dossier, de suivi et de contrôles effectués sur le terrain.</p> <p>Les émoluments perçus pour l'octroi d'un permis d'implantation ne sont ni déduits ni remboursés lors de l'octroi d'un permis de construire définitif.</p>
Emoluments selon les catégories de prestations	<p><u>Art. 6</u> Plâtrerie et peinture peut dépasser le montant de fr. ...</p> <p><u>Art. 6.1</u> Etude, avant-projet jusqu'à adoption par la Municipalité : réglé par voie de convention</p> <p><u>Art. 6.2</u> Procédure de légalisation Taxe fixe : chf 150.- Taxe proportionnelle : chf 3.-/m² de terrain</p> <p><u>Art. 7</u> Demande de permis d'implantation Taxe fixe : chf 150.- Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ des coûts des travaux selon CFC2</p> <p><u>Art. 8</u> Octroi d'un permis de construire définitif Taxe fixe : chf 150.- Taxe proportionnelle : 1,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2</p> <p><u>Art. 9</u> Octroi d'un permis de construire complémentaire Taxe fixe : chf 150.-</p>

Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2

Art. 10 Octroi d'un permis relatif à des travaux de minime importance

Taxe fixe : chf 50.-

Taxe maximum : chf 150.- (en fonction du temps consacré).

Art. 11 Prolongation d'un permis de construire

Taxe fixe : chf 150.-

Art. 12 Refus d'un permis de construire préalable ou définitif

Taxe fixe : chf 150.-

Taxe proportionnelle : 0,5 ‰ du coût des travaux selon CFC2

Art. 13 Retrait d'une demande en cours d'examen

Taxe fixe : chf 150.-

Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2

Art. 14 Octroi d'un permis d'habiter ou d'occuper

Taxe fixe : chf 150.-

Taxe proportionnelle : 0,25 ‰ du coût des travaux selon CFC2

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de
Stationnement

Art.15 En vertu de l'article 98^e du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 16 novembre 1984, une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement (réf. art. 47 al. 2 chiffre 6 LATC).

Mode de
calcul
et montants

Art. 16 La contribution de remplacement prévue à l'article 15 est calculée par rapport au nombre manquant de places de stationnement conformément à l'article 98 du RPE

Par place de stationnement manquante :

chf 5'509.- indexé à l'indice zurichois du coût de construction (indice 122.9 de décembre 1996)

par places de stationnement couvertes remplacées par des places extérieures :

chf 2'275.- indexé à l'indice zurichois du coût de construction (indice 122.9 de décembre 1996)

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité

Art. 17 Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès l'approbation du plan de quartier ou dès la délivrance du permis.

Pour la demande préalable, l'émolument administratif est exigible au plus tard six mois après l'envoi du rapport d'examen si la demande définitive n'est pas déposée dans ce même délai.

A l'échéance fixée, toute contribution non payée porte intérêt au taux pratiqué pour les hypothèques de premier rang, augmenté d'une pénalité de retard de 2%.

Voies de droit Art. 18 Les recours concernant l'assujettissement aux émoluments et aux contributions prévus dans le présent règlement ou le montant des taxes sont adressés par écrit et motivés à l'autorité qui a pris la décision attaquée dans les trente jours dès notification du bordereau. L'autorité concernée transmet le dossier à la Commission communale de recours pour traitement.

Le prononcé de la Commission communale de recours peut être porté en seconde instance devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée, par acte écrit. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.

V. DISPOSITIONS FINALES

Abrogation Art. 19 Sont abrogées toutes les dispositions antérieures et contraires au présent règlement.

Entrée en vigueur Art. 20 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Ainsi adopté par le conseil communal

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le département compétent

le chef du département :

Lausanne, le

Annexe 2: TAXES LIEES A LA CONSTRUCTION situation actuelle et proposition Municipalité

Objet	Critère de la taxe	Tarif CHF	Prop. CHF
1. Permis de construire	(soumis ou non à l'enquête publique)		
1.1 Construction neuve ou transformation	selon coût de construction : 1 o/oo jusqu'à 5 mio (proposition : jusqu'à 10 mio), puis CHF 100.00 par mio ou fraction de mio supplémentaire	minimum 100.-	200.-
1.2 Restauration	comme art. 1.1	minimum 100.-	200.-
1.3 Autorisation pour travaux de minime importance	selon coût de construction : 1 o/oo	minimum 20.-	100.-
1.4 Examen complémentaire	selon coût de construction : 1 o/oo	minimum 20.-	100.-
1.5 Prolongation permis de construire	10% art. 1.1	minimum 50.-	150.-
2. Permis refusé	(ou dossier retiré) 50 % art. 1.1	minimum 100.-	
3. Demande d'implantation	selon coût de construction : 30 % art. 1.1	minimum 100.-	
4. Citernes			
4.1 Citerne neuve	- de ménage, jusqu'à 2m ³ - autre, de 2,1 à 20 m ³ - autre de 20.1 à 50 m ³ - au-dessus de 50 m ³	30.- 50.- 100.- 150.-	50.- 100.- 150.- 200.-
4.2 Remplacement	- jusqu'à volume identique : 50% art. 4.1	minimum 30.-	50.-
5. Permis d'habiter/utiliser			
5.1 Construction neuve ou transformation	selon coût de construction, 25% art. 1.1	minimum 50.-	100.-
5.2 Citerne		taxe fixe 30.-	50.-
6. Procédés de réclame	(lumineux ou non)		
6.1 Enseigne	à la surface	par m ² minimum 100.- maximum 800.-	50.-
6.2 Panneau de chantier	(ou de location ou de vente), 6 mois maximum, renouvelable	par m ² minimum 100.- maximum 600.-	20.-
7. Arbres			
7.1 Autorisation d'abattage		par cas 40.-	20.-
7.2 Taxe compensatoire	Pour replantation impossible	maximum 10'000.-	
8. Places de stationnement	Taxe indexée sur le coût de construction de la ville de Zürich (indice 122.9 de décembre 1996)		
8.1 Place irréalisable		5'509.-	
8.2 Place couverte remplacée par une place à l'extérieur		2'275.-	
9. Plan de quartier			
9.1 Etude, avant-projet	inventaire, plan directeur, etc., jusqu'à adoption par la Municipalité, réglé par voie de convention		
9.2 Procédure de légalisation	enquête publique, adoption par le Conseil communal, ratification par le Conseil d'Etat (à la surface de plancher)	par m ² 2.30	

10. Taxes d'anticipation	(occupation temporaire du domaine public)			
	- finance de base	montant fixe	40.-	*
	- fouilles	par jour et par m ²	3.-	*
		minimum	10.-	*
	- dépôt, échafaudage, instal. chantier	par semaine et par m ²	0.50	*
		minimum	10.-	*
	- pont-roulant, camion échelle	par jour	20.-	*
	- benne ou pont « WELAKI »	par jour	20.-	*

*A reprendre dans règlement ad hoc