

Rapport de la commission chargée d'étudier la motion de M. Pierre WAHLEN
intitulée « pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction ».

Nyon, le 14 septembre 2018

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le rapport cité en titre s'est réunie le mardi 4 septembre 2018 à la Ferme du Manoir à la salle N°1. Les Conseillers suivants étaient présents : Mme et MM Corinne Vioget Karadag, Patrick Buchs, Gustave Dutruy en remplacement de Pierre-Alain Couvreu, Marco Carezza en remplacement de Charles Peitrequin, Pierre Wahlen et Jacky Colomb Président et rapporteur. MM Christian Karcher et Christian Perrin étaient excusés.

Préambule

Monsieur Le Conseiller Pierre Wahlen en sa qualité d'auteur de la motion, nous résume les raisons qui l'ont conduit à déposer cette motion au Conseil.

En octobre 2017, la Municipalité déposait le préavis 69/2017 visant à renforcer l'effectif de la police des constructions en octroyant un crédit de CHF 95'000.- pour l'engagement d'un EPT supplémentaire et de l'inscrire régulièrement au budget ainsi que d'adopter l'adaptation des émoluments administratifs en matière de construction.

Le Conseil ayant jugé que les propositions municipales d'adaptation des émoluments n'étaient pas satisfaisantes les a refusées lors du vote le 13 novembre 2017. La Municipalité a alors promis de revenir avec un préavis tenant compte des remarques faites en séance.

A ce jour aucune proposition municipale n'a été mise en consultation, cette motion est déposée en vue de permettre la rédaction prochaine d'un préavis visant à l'adaptation des émoluments et à la création d'un règlement concernant lesdits émoluments.

La motion demande à la Municipalité de relever les taxes de 1 à 1,25 pour mille et de supprimer le plafonnement de ces dernières, d'exonérer les demandes visant à l'amélioration énergétique des bâtiments, à la production d'énergies renouvelables ainsi qu'à la construction de logements d'utilité publique (LUP) comme un coup de pouce aux propriétaires qui décideraient d'améliorer leurs bâtiments ou de construire des LUP.

Constations

Au cours de la discussion il a été constaté que :

- Les procédures sont devenues plus complexes
- Les taxes sont actuellement insuffisantes (inchangées depuis une trentaine d'années)
- Le plafonnement des taxes n'est pas adéquat
- Il n'y a pas de règlement

Au fil des ans, les chantiers se sont multipliés, ils sont devenus plus importants, ils impliquent de plus en plus de constructions multiples pour lesquelles un seul émolument plafonné est perçu. Ces émoluments ne couvrent de loin pas les frais engendrés par l'examen des demandes de permis de construire. Aujourd'hui, les émoluments ne sont plus en rapport avec les prestations que doit fournir la police des constructions, beaucoup de nouvelles lois sont apparues, d'autres ont changé ce qui complexifie les procédures, et enfin un mouvement général qui va vers d'avantage d'oppositions génère une augmentation proportionnelle du travail et des services fournis par de la police des constructions. Pour ces raisons, la motion propose d'augmenter quelque peu ces taxes et de ne plus les plafonner.

Actuellement les émoluments sont constitués d'une taxe fixe pour la constitution du dossier et d'une taxe proportionnelle qui représentent 1 pour mille des coûts de construction et sont plafonnées à hauteur de CHF 5 millions, puis la taxe passe à CHF 100.- pour chaque million supplémentaire.

A l'exemple d'un quartier comme « les Jardins du Couchant » où un seul promoteur construit plusieurs bâtiments pour une somme dépassant largement le plafond, il ne s'acquittera que d'un seul émolument qui n'a aucun rapport avec la somme de travail fournie par le bureau de la police des constructions.

D'autre part il n'existe pas de règlement pour définir clairement l'application de ces émoluments, la motion propose de se calquer sur le règlement type mis à disposition par le Canton.

Discussion et position de la Commission

La Commission a débattu à propos de la pertinence de la motion et arrive à la conclusion que le taux des émoluments et taxes est trop bas et qu'il doit être relevé en conséquence, la valeur de 1,25 pour mille au minimum semble convenir au plus grand nombre. D'une manière unanime elle juge que le plafonnement n'a pas de raison d'être et doit être supprimé.

Sur la question de l'exonération des LUP et des installations d'amélioration énergétique la Commission est divisée. Les commissaires soutiennent l'idée d'offrir une faveur aux propriétaires soucieux d'améliorer les performances énergétiques de leurs immeubles ou désirant construire des LUP, cependant certains pensent qu'il n'est pas judicieux de les exonérer totalement. Les raisons évoquées sont liées notamment à l'équité de traitement entre tous les demandeurs et au principe de quand même devoir participer aux frais de la Commune. Il est à noter que les améliorations énergétiques bénéficient de subventions qui les placent déjà dans une position plus favorable. Un compromis à 50% minimum d'exonération serait pour ces commissaires un juste milieu. En outre, la part de ces exonérations serait assez faible et ne péjorerait pas significativement les encaissements, elle véhiculerait un message politique clair pour un encouragement à améliorer le parc immobilier nyonnais.

En lien avec l'aspect financier le principe de couvrir ou non la totalité des frais de dossiers par le biais de l'émolument ne fait pas l'unanimité. Certains commissaires pensent que ce travail étant un service à la population, il ne devrait être couvert qu'à 50%, d'autres au contraire, en ces temps de rigueur financière, de mesures d'économies et par conséquent de recettes supplémentaires souhaitent que les services de la Ville puissent encaisser l'équivalent des coûts générés par la gestion des dossiers qui leur sont confiés en accord avec le principe qu'un service fourni devrait être payer intégralement.

Un règlement doit être rédigé, sur la base du règlement type proposé par le Canton, afin de rendre les choses plus claires et compréhensibles pour tout le monde. Les petites rubriques annexes telles que les procédés de réclame, les autorisations d'abattages d'arbres, les anticipations sur le domaine public, etc. ne devraient pas y figurer mais être rattachées aux différents règlements spécifiques à chacune de ces rubriques.

Conclusion

La Commission unanime est d'avis que la motion de M. Le Conseiller Pierre WAHLEN intitulée « pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction » est recevable par la Municipalité.

Elle demande à cette dernière de soumettre prochainement au Conseil communal de Nyon un préavis pour la révision des taxes et émoluments concernant la police des constructions, de rédiger un règlement précisant la nature, les taux et les prestations du service de la police des constructions.

Pour ce faire elle désire que ladite motion soit renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport de la commission chargée d'étudier la motion de M. Le Conseiller Pierre WAHLEN intitulée « pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction »,

oui les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de renvoyer à la Municipalité la motion de M. Pierre WAHLEN intitulée « pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction » pour étude et préavis ;

La Commission :

Corinne Vioget Karadag,
Patrick Buchs,
Marco Carezza
Gustave Dutruy
Pierre Wahlen
Jacky Colomb Président et rapporteur.