

09 - POS - 110



Grand Conseil - Secrétariat général
Pl. du Château 6 - 1014 Lausanne

Déposé le 20.01.09

Scanné le 21.01.09

POSTULAT

Pour une réforme de l'impôt foncier

Ce postulat demande au Conseil d'Etat d'étudier la possibilité d'adapter les législations relatives à l'impôt foncier¹ de façon à ce qu'elles soient en adéquation avec les objectifs territoriaux du plan directeur cantonal (PDCn).

Ce que préconise le plan directeur cantonal

Pour répondre aux besoins du développement du canton à l'horizon 2020 (+100'000 nouveaux habitants) tout en maîtrisant l'étalement urbain, le plan directeur cantonal préconise de localiser prioritairement l'urbanisation dans des zones dotées des principaux équipements et services ainsi que des stations de transports publics.

Un des constats du plan directeur cantonal, récemment confirmé par une étude de la Confédération², est que les réserves en zones à bâtir du canton sont surdimensionnées et mal situées. En effet, si les réserves en zones à bâtir existantes suffiront largement à supporter la croissance démographique prévue (+ 100'000 nouveaux habitants à l'horizon 2020), leur répartition ne permettra pas d'assurer un développement territorial durable. Ainsi, près de 3 nouveaux habitants sur 4 s'installent aujourd'hui en périphérie, contribuant à une dispersion excessive de l'urbanisation. Pour assurer une utilisation mesurée du sol, le PDCn a notamment pour objectifs de:

- localiser les nouvelles surfaces en priorité sur le territoire déjà urbanisé;
- inciter à construire prioritairement dans les centres du canton dotés d'équipements et de services de qualité, indépendamment de leur taille (cantonaux, régionaux et locaux);
- utiliser au mieux les zones à bâtir en incitant leur densification.

Pour atteindre ces objectifs, différentes mesures destinées à promouvoir un développement territorial durable sont prévues. En plus des instruments traditionnels, le plan directeur prévoit de développer des instruments économiques permettant "d'orienter l'évolution du territoire dans le sens voulu, en influençant notamment le comportement des acteurs territoriaux" (mesure B36 PDCn).

C'est sur cette base qu'un mandat été confié au Professeur Philippe Thalmann³. L'étude visait à vérifier si des instruments économiques permettaient d'atteindre les objectifs du PDCn. Le rapport final explore différentes pistes et souligne les avantages qu'une réforme de l'impôt foncier pourrait entraîner.

L'impôt foncier vaudois

Actuellement, les communes vaudoises peuvent prélever un impôt foncier (au maximum 0,15%) sur la valeur d'un bien immobilier. L'assiette de l'impôt foncier est établie par une commission fiscale. L'estimation fiscale des immeubles est régie par la loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) et son règlement d'application (RLEFI). L'estimation est faite en prenant la moyenne entre la valeur de rendement du bien-fonds et sa valeur vénale.

L'impôt foncier étant proportionnel à la valeur marchande d'une parcelle, il augmente avec la densité des constructions qui s'y trouvent. De plus, la valeur des biens immobiliers étant plus élevée dans les centres qu'en périphérie, l'impôt foncier favorise la construction d'immeubles dans des zones éloignées et mal desservies par les transports publics. Enfin, les terrains nus situés en zone à bâtir sont deux fois moins taxés, ce qui peut constituer une incitation à la thésaurisation.

¹ Les bases légales pour l'impôt foncier vaudois sont :

- la loi sur les impôt communaux (LCom)
- la loi sur les impôts directs cantonaux (LI)
- la loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI)
- le règlement sur l'estimation fiscale des immeubles (RLEFI)

² Office du développement territorial (2008). *Statistique suisse des zones à bâtir 2007*, Berne

³ Thalmann Philippe (2007). *Instruments économiques pour la gestion du territoire dans le canton de Vaud : variantes, conception, conséquences*. EPFL, Lausanne.

(<http://reme.epfl.ch/webdav/site/reme/users/106542/public/Rapport%20final%20v4b.pdf>)

L'impôt foncier vaudois favorise donc plutôt la construction peu dense en périphérie, ce qui va à l'encontre des préconisations du PDCn.

Pour un véritable outil incitatif à la réalisation des objectifs du PDCn

Une des solutions avancées par le rapport Thalmann consiste à percevoir l'impôt foncier non pas sur la valeur marchande du bien-fonds considéré mais proportionnellement à la taille de la parcelle concernée. Cette modification constituerait une incitation à la densification. En effet, si l'impôt foncier renchérit le sol, il incite le développeur à construire plus dense, dans le respect de la législation en matière d'aménagement du territoire visant à assurer une utilisation mesurée du sol.

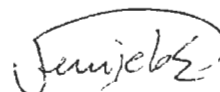
Néanmoins, pour éviter que la construction de parcelles non-bâties situées en périphérie ne soit encouragée, le taux de l'impôt devrait varier en fonction de la localisation des terrains. Le PDCn prévoit la délimitation de secteurs centraux à l'intérieur desquels la densification sera favorisée. En appliquant un taux maximal dans les zones prioritaires définies par le PDCn et un taux plus faible dans les secteurs périphériques, le développement de l'urbanisation "vers l'intérieur" sera favorisé⁴.

Une modification de l'impôt foncier ne suffira pas à répondre seule aux enjeux liés à la gestion des zones à bâtir dans notre canton. Néanmoins, en le rendant compatible aux objectifs du PDCn, l'impôt foncier peut constituer un outil incitatif intéressant, qui permettrait d'orienter le développement territorial de notre canton vers plus de durabilité.

Sur cette base, ce postulat demande au Conseil d'Etat d'étudier la possibilité de modifier les législations relatives à l'impôt foncier, de façon à ce qu'elles soient en adéquation avec les objectifs territoriaux du PDCn. La réflexion du Conseil d'Etat s'appuiera sur les conclusions du rapport Thalmann, en reprenant notamment les principes suivants :

- un impôt foncier prélevé proportionnellement à la superficie des terrains situés en zone à bâtir
- en périphérie des secteurs centraux définis par le plan directeur cantonal : un taux d'imposition plus faible que dans les secteurs centraux et dégressif en fonction de l'état d'équipement des terrains.

Yverdon-les-Bains, le 20 janvier 2009






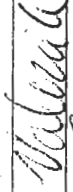






Vassilis Venizelos


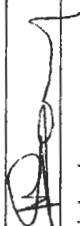








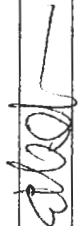
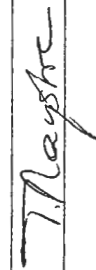

Le postulant souhaite développer et propose le renvoi en commission

⁴ Le succès d'un tel développement est dépendant de la mise en œuvre des mesures B11 (Centres cantonaux et régionaux) et B12 (Centres locaux) du PDCn. La délimitation des secteurs dits "centraux" dans les différents plans d'affectation est primordiale.

Liste des députés signataires – état au 3 décembre 2008

Abbet Raphaël	Chapalay Albert	Dolivo Jean-Michel
Aebi Jean-Robert	Chappuis Laurent	Ducommun Philippe
Amarelle Cesla	Chatelain André	Dufour Claude-Eric
Amstein Claudine	Chevalley Christine	Durussel José
Ansermet Jacques	Chevalley Edna	Duvoisin Ginette
Apothéloz Stéphanie	Chevalley Isabelle	Epars Olivier 
Aubert Mireille	Cherix François	Fardel Claude-André
Baehler Bech Anne 	Chollet Jean-Luc	Favez Jean-Michel
Ballif Laurent	Chollet Jean-Marc	Favrod Pierre-Alain
Bally Alexis 	Christen Jérôme	Feller Olivier
Bavaud Sandrine 	Clot Bertrand	Ferrari Yves 
Bernhard Maximilien	Cornamusaz Philippe	Flora-Guttmann Martine
Berseth Verena	Cornaz-Rovelli Valérie 	Freymond Cantone Fabienne
Bolay Guy-Philippe	Courdesse Régis 	Gaille Pierre-André
Bonjour Eric	De Preux Patrick	Gay Vallotton Michèle
Bonny Dominique-Richard	Debluè François	Gfeller Olivier
Borel Bernard	Décaillet Anne	Girardet Lucas 
Borloz Frédéric	Décosterd Anne 	Giardon Julien
Bottlang-Pittet Jaqueline	Delacour André	Glutz Félix
Brélaz François	Depoisier Anne-Marie	Golaz Florence
Buffat Marc-Olivier	Deriaz Philippe	Golaz Olivier
Buffat Michaël	Desmeutes Michel	Gorrite Nuria
Cachin Jean-François	Despot Fabienne	Grandjean Pierre
Calpini Christa	Devaud Grégory	Grognuz Frédéric
Capt Gloria	Dind Claudine 	Guignard Jean

Liste des députés signataires – état au 3 décembre 2008

Guignard Pierre	Meyer Roxanne	Rochat Pierre
Haenni Frédéric	Miéville Michel	Rod Armand
Haldy Jacques	Modoux Philippe	Rostan Jacqueline
Haury Jacques-André	Monod Alain	Roulet Catherine
Jaquet-Berger Christiane	Montangero Stéphane	Ruey-Ray Elisabeth
Jaquier Rémy 	Mossi Michele	Saugy Roger
Jufer-Tissot Nicole	Mouquin Michel	Savary Marianne 
Junglaus Delarze Suzanne 	Nicolet Jacques	Schwaab Jean Christophe
Junod Grégoire 	Pache Rémy	Schwaar Valérie 
Kaelin Pierre	Papilloud Anne	Schwab Claude
Kappeler Hans Rudolf	Payot François	Silauri Alessandra 
Kernen Olivier	Pernoud Pierre-André	Sordet Jean-Marc
Labouchère Catherine	Perrin Jacques	Streit Christian
Mahaim Raphaël 	Pertusio Mario-Charles 	Surer Jean-Marie
Maillefer Denis-Olivier	Peters Lise	Truffer Jean-Jacques
Mange Daniel	Pidoux Jean-Yves 	Uffer Filip
Manzini Pascale	Pidoux Pierre-André	Venezelos Vassilis 
Marendaz André	Poncet Gabriel	Villa Sylvie
Martinet Philippe	Randin Philippe	Volet Pierre
Mattenberger Nicolas	Rapaz Pierre-Yves	Walther Eric 
Mayor Olivier	Reichen Gil	Weber-Jobé Monique
Maystre Tinetta 	Renaud Michel	Wehrli Laurent
Melly Serge	Rey-Marion Alette	Wyssa Claudine
Mercier Pierre-Alain	Reymond Philippe	Yersin Jean-Robert
Métraux Béatrice 	Rochat Nicolas	Zwahlen Pierre