

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 42 (1969)

**Heft:** 12

  

**Artikel:** Les taxes et contributions aux frais d'équipement

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126780>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Les taxes et contributions aux frais d'équipement

29

Au cours du mois de septembre écoulé, l'ASPAN (Association suisse pour le plan d'aménagement national) organisait à Morges un séminaire consacré aux taxes et contributions aux routes et installations d'approvisionnement en eaux et épuration des eaux. Les participants appartenaient pour la plupart aux autorités communales vaudoises (des plus petites aux plus grandes). Les milieux immobiliers, invités par l'ASPAN, avaient délégué deux observateurs. L'animation de ce séminaire était assurée en partie par le secrétaire romand de l'ASPAN et les techniciens de l'Office vaudois de l'urbanisme.

Le but de cette rencontre était moins de dégager des solutions nouvelles quant au financement de l'équipement que d'informer les autorités sur la base des points de vue adoptés par l'ASPAN. Quels sont ces points de vue?

Dans un document publié à l'issue de ce séminaire, l'ASPAN constate: «La nécessité impérieuse d'une perception de taxes et de contributions auprès des propriétaires fonciers ne semble faire aucun doute.

» Justifiée, elle l'est sur le plan de l'éthique car la plus-value tirée d'un terrain est essentiellement due à son raccordement aux réseaux divers de la commune. Justifiée, elle l'est encore au point de vue financier, car la perception d'une contribution de plus-value représente précisément ce moyen financier supplémentaire dont toute commune a un urgent besoin pour faire face à ses tâches dans le domaine de l'équipement. Elle s'impose d'ailleurs de plus en plus dans la pratique courante. La définition claire des moyens financiers à disposition des communes pour couvrir les dépenses d'équipement peut être schématisée par le tableau suivant:

Type d'équipement	Mode de financement souhaitable
Equipement social (écoles, places de sport, grande salle, etc.)	Impôts Taxe de raccordement
Equipement de base	Taxe d'utilisation
Equipement de détail	Contribution de plus-value

» L'équipement social comprend l'ensemble des installations qui permettent l'animation de la vie communale publique. On n'insistera jamais assez sur les frais très élevés qu'il implique. C'est dire aussi que cet équipement est la première victime des difficultés budgétaires. Une collectivité qui y renonce doit savoir cependant qu'elle s'expose immanquablement au danger du dépérissement,

car les jeunes et les moins jeunes ne résistent pas longtemps et dans une faible proportion à l'attrait exercé par une commune mieux équipée.

» L'équipement de base reste toutefois bien au premier rang dans le plan d'urgence. Il comprend essentiellement la station d'épuration, le collecteur d'égouts, l'adduction d'eau potable avec son système de pompage ou de réservoir. Sur le plan des circulations, il peut s'agir éventuellement d'une route principale de déchargement ou d'évitement, d'une traversée, etc. Là aussi on est amené trop souvent à constater des carences regrettables, justifiées seulement par la faiblesse des autorités face aux revendications directes et indirectes des propriétaires qui exigent la gratuité de l'équipement de détail. Il convient encore d'ajouter à ces dépenses celles afférentes au déneigement, à l'entretien de la voirie, à l'éclairage public, à l'enlèvement des ordures, etc.

» Les frais énumérés ou simplement évoqués ci-dessus sont sans doute considérables. Il n'est donc pas inutile de souligner encore une fois qu'ils peuvent être contenus dans des limites acceptables si la commune peut s'appuyer dans ses investissements sur un plan directeur. Ce dernier, s'il est clair et coordonné dans le temps et dans l'espace en toute matière: eau, égout, route, équipements publics, services techniques, permet en effet: d'éviter des erreurs; de convaincre les organismes municipaux, communaux, cantonaux et privés de la nécessité d'une opération locale; d'affronter sans perte de temps les éventuels détracteurs, opposants ou recourants; de définir clairement sa politique de développement. De plus, le plan directeur, document perfectible au cours des législatures, offre la possibilité d'établir un plan des investissements et surtout de juger des répercussions parfois lointaines sur les équipements de base et publics, de toute extension demandée.

» Il n'en reste pas moins que ces investissements sont considérables et que les dépenses qu'ils représentent suffisent, avec celles émanant d'autres secteurs, à balancer les recettes communales. Il s'ensuit que l'équipement de quelques terrains à bâtir, même s'il revêt un caractère d'extrême urgence, ne peut être financé par les moyens ordinaires des collectivités locales. Il est alors indispensable que ceux qui y sont directement intéressés participent à ce financement. Cependant, encore convient-il de connaître les moyens juridiques dont disposent les autorités pour percevoir des participations financières auprès des propriétaires fonciers bénéficiaires.

- Partout où cela est possible, le maintien ou la légalisation d'une zone à faible indice d'utilisation telle que la zone sans affectation spéciale permet d'établir, d'entente avec les propriétaires désireux de construire, une convention prévoyant l'ensemble des prestations de chacun (lors de la discussion il fut recommandé d'inscrire cette convention au registre foncier éventuellement sous forme de charge foncière).
  - » Cependant, lorsque l'accord des propriétaires n'est pas unanime ou que le régime légal interdit l'abaissement de l'indice réglementaire des constructions, la législation vaudoise paraît mal adaptée.
  - Si la loi sur les améliorations foncières permet de recourir au remaniement parcellaire pour la réalisation d'un plan d'aménagement, la procédure en reste cependant très lourde et elle décourage trop souvent par sa complexité.
  - Si, d'autre part, il est plus facile de décréter un périmètre de plus-value pour des routes ou même d'envisager une réglementation communale permettant de recourir à cette procédure conformément à l'article 48, alinéa 3 de la loi sur les expropriations de 1917, on se heurte cependant à l'écueil de cette procédure qui réside dans la fixation d'un double plafond à la contribution des propriétaires. Cette participation ne peut en effet dépasser:
    - a) 50% des frais résultant des travaux et de l'acquisition des terrains;
    - b) 50% de la plus-value «effective».
  - » La plupart des tribunaux arbitraux ou de recours estiment en effet cette dernière nettement au-dessous de la réalité car les avantages immédiats ne sont que trop rarement évidents lorsque les propriétaires sont réticents. En revanche, lorsque la propriété est vendue, on est étonné de constater à quel point la commercialisation des terres est soudainement facilitée par les raccordements aux divers réseaux. On peut donc se demander si la commune ne pourrait pas être en droit de prendre en compte la totalité des frais effectifs de l'équipement de détail dans cette procédure.»
- Il est évidemment difficile à un profane de se prononcer sur la valeur des thèses défendues. On se permettra toutefois quelques remarques: la répartition de l'équipement en trois volets impliquant chacun un mode de financement différencié est certes indispensable, mais est-elle pour autant suffisante? On retrouve les trois formes d'équipement dans toutes les communes, mais pas forcément

dans les mêmes conditions: les problèmes d'une petite commune sont certainement moins complexes que ceux d'une grande agglomération, les implications financières sont différentes. Quant à l'équipement lui-même, une nouvelle distinction devrait être faite entre les immeubles (locatif ou résidentiel) pour lesquels l'équipement est réalisé. Si l'analyse était orientée dans ces directions, elle permettrait d'envisager des solutions différenciées quant au financement et quant aux exigences requises de la part des propriétaires. Sur le plan du financement, les grandes communes ne devraient pas négliger les possibilités offertes par l'emprunt, bien que celui-ci soit généralement décrié. Quant aux exigences, celles-ci pourraient être différenciées selon qu'il s'agit d'un week-end construit à l'écart ou d'un immeuble locatif.

A propos des conventions entre communes et promoteurs, on a eu tendance, au cours de ce séminaire, à les considérer comme étant la solution appropriée. Il est curieux de constater que du côté des promoteurs, l'enthousiasme n'est pas aussi unanime. Chaque autorité communale a sa manière de négocier une convention; la gamme des prétentions est infiniment variée et certaines sont simplement exorbitantes. L'insécurité, l'aggravation des risques et le renchérissement des coûts en sont les principales conséquences. Tôt ou tard il sera nécessaire de freiner cette évolution, mais pas nécessairement au moyen d'une loi.

Quoi qu'il en soit, un tel séminaire ne peut être qu'utile par son rôle d'information et de prise de conscience, même si les solutions proposées ne sont pas exemptes de tout reproche. Ce peut être un stimulant pour les améliorer.