



Épalinges
Commune

Réponse de la Municipalité à une interpellation

« Adaptation des taxes pour l'équipement communautaire » déposé par M. le Conseiller communal Erich Dürst

Service de l'urbanisme, architecture, énergie et durabilité

Mme la Municipale Brigitte Crottaz

Réponse à l'interpellation adoptée par la Municipalité le 16.03.2026

Table des matières

1	Objet de l'interpellation	2
2	Réponse de la Municipalité.....	3
2.1	Introduction.....	3
2.2	Réponse aux questions de l'interpellation	4
2.3	Appréciation de la Municipalité	6
3	Conclusion	7

1 Objet de l'interpellation

Lors de la séance du Conseil communal du 9 décembre 2025, M. le Conseiller communal Erich Dürst a déposé l'interpellation suivante :

Monsieur le Président, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, chères et chers collègues,

Nous le savons tous, la situation financière de notre commune n'est actuellement pas brillante. Il convient certes de trouver des pistes d'économie qui font sens, mais également de se pencher sur les revenus de la Commune.

Une de ses sources de revenus est la taxe relative au financement d'équipements communautaires. Le règlement relatif à cette taxe est entré en vigueur en 2013. Il prévoit que la Municipalité adopte annuellement les termes de calcul de la taxe, jusqu'à concurrence d'une augmentation de 10% des montants initialement fixés.

La taxe est perçue si, par une mesure d'aménagement du territoire – donc l'adoption d'un plan d'affectation – les droits à bâtir augmentent de plus de 30%, et de 100 m² au minimum.

Nous savons que nous serons appelés à adopter le nouveau plan d'affectation communal, et que celui-ci confèrera des droits à bâtir supplémentaires dans certains secteurs. Des plans d'affectation plus localisés sont également en gestation, à Florimont, par exemple, aux Tuileries et aux Sources peut-être.

Or, s'il doit y avoir une adaptation de la taxe pour les biens communautaires, celle-ci doit impérativement intervenir avant l'adoption des mesures d'aménagement du territoire. C'est donc maintenant qu'il faut se poser les bonnes questions.

Fort de ce constat, je pose les questions suivantes à la Municipalité :

Est-ce que la taxe a été adaptée annuellement comme le prévoit le règlement ?

Quels sont les montants actuels de la taxe ?

Compte tenu des importants investissements récemment réalisés, en cours et prévus, et de l'augmentation des charges de fonctionnement, quel devrait aujourd'hui être le montant de la taxe ?



Compte tenu des éléments qui précèdent, est-ce qu'une modification du règlement serait nécessaire pour permettre d'adapter le montant de la taxe sur la base des charges réelles actuelles ?

A titre de comparaison, quel est actuellement le montant de la taxe dans d'autres communes environnantes, comme Pully, Prilly, Lausanne et autres communes à proximité ?

D'emblée, je remercie la Municipalité des réponses qu'elle apportera à ces questions.

2 Réponse de la Municipalité

2.1 Introduction

La taxe relative aux équipements communautaires trouve sa base légale dans la modification de la loi vaudoise sur les impôts communaux (LICom) entrée en vigueur en 2011. Cette modification a permis aux Communes de percevoir une contribution destinée à financer les équipements publics rendus nécessaires par les mesures d'aménagement du territoire, en particulier lorsqu'une augmentation sensible des droits à bâtir génère de nouveaux besoins en infrastructures publiques.

La Commune d'Épalinges s'est dotée relativement tôt d'un tel instrument. Le règlement communal relatif à la taxe sur les équipements communautaires a été adopté par le Conseil communal le 12 novembre 2013. Ce règlement prévoit que les propriétaires bénéficiant d'une surface de plancher déterminante nouvellement légalisée participent au financement de certains équipements publics rendus nécessaires par le développement urbanistique.

La Municipalité y est déclarée compétente pour l'exécution de ce règlement et pour procéder à l'actualisation de la grille tarifaire sous réserve de validation par le département compétent.

Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit les mesures suivantes :

- a. L'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30%, mais au minimum de 100 m², le nombre de m² de la surface de plancher déterminante (SPd, calculée conformément à la norme SIA 504.421, version 2004) légalisée sur le bien-fonds concerné.
- b. La modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30%, mais au minimum de 100 m², le nombre de m² de la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné.
- c. La légalisation d'un plan spécial à légaliser par l'adoption d'un plan partiel d'affectation (PPA) ou d'un plan de quartier (PQ).

Le taux de la taxe est déterminé en francs par m² de SPd nouvellement légalisée, en distinguant les surfaces destinées au logement des surfaces destinées aux activités, et de manière à permettre la couverture de 50% des frais d'équipements communautaires communaux et intercommunaux imputables à cet accroissement des droits à bâtir.



Les frais d'équipements communautaires imputables à l'accroissement des droits à bâtir sont déterminés de façon statistique, en fonction du nombre de nouveaux habitants ou de nouveaux emplois escomptés selon la surface de SPd nouvellement légalisée.

Cette taxation pour les équipements communautaires entre en vigueur au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire donnant matière à perception. Elle est notifiée au(x) propriétaire(s) de chaque bien-fonds concerné et perçue lors de la délivrance du permis de construire.

La taxe distingue deux catégories de surfaces :

- les surfaces destinées au logement, pour lesquelles la taxe contribue au financement des équipements scolaires, des structures d'accueil pré- et parascolaires, des transports publics et de certains services publics ;
- les surfaces destinées aux activités, pour lesquelles la taxe concerne uniquement les transports publics et les services publics.

Pour les surfaces destinées aux logements nouvellement légalisées, le taux de taxation total a été déterminé par l'addition des quatre taux de contribution dont les termes retenus en 2013 ont abouti à une contribution par m² de SPd de :

- CHF 72.82 pour les frais d'équipements scolaires de la scolarité obligatoire
- CHF 19.28 pour les frais d'équipements d'accueil collectif pré- et parascolaire
- CHF 0.28 pour les frais d'équipements de transports publics
- CHF 1.43 pour les frais d'équipements de services publics

Soit un total de CHF 93.81 par m² de SPd destinée au logement nouvellement légalisé.

Pour les activités commerciales, artisanales, de service ou industrielles nouvellement légalisées, le taux de taxation total a été déterminé par l'addition des deux taux de contribution dont les termes retenus en 2013 ont abouti à une contribution par m² de SPd de :

- CHF 0.28 pour la réalisation ou l'acquisition d'équipements de transports publics ;
- CHF 1.43 pour la réalisation ou l'acquisition d'équipements de services publics

Soit un total de CHF 1.71 par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées.

Le règlement a prévu que la Municipalité puisse adapter une fois par an les termes de calcul retenus dans la grille tarifaire à l'évolution des circonstances, jusqu'à concurrence d'une augmentation de la contribution de 10% par rapport au taux des montants en CHF/m² mentionnés ci-dessus, cette adaptation devant être soumise à l'approbation du département compétent.

2.2 Réponse aux questions de l'interpellation

1. Est-ce que la taxe a été adaptée annuellement comme le prévoit le règlement ?

Non. Les taux de taxation prévus par la grille tarifaire sont restés inchangés depuis 2013.

2. Quels sont les montants actuels de la taxe ?

Les montants sont décrits dans le texte ci-dessus.

3. Compte tenu des importants investissements récemment réalisés, en cours et prévus, et de l'augmentation des charges de fonctionnement, quel devrait aujourd'hui être le montant de la taxe ?

Il est difficile de chiffrer les investissements réalisés et de savoir jusqu'à quand il conviendrait de remonter dans le temps. Si l'on devait calculer les investissements à partir de 2013, cela sous-entendrait 12 ans, alors que les précédents calculs ont été réalisés sur les 15 ans précédents (1998-2013).

Le règlement communal prévoit la possibilité d'adapter les montants de la taxe en fonction de l'évolution des circonstances.

Une actualisation simple fondée sur l'évolution des indices depuis 2013 conduirait à une augmentation d'environ 6.4% ([voir calculateur de l'IPC sur le site de la Confédération](#)), ce qui porterait la taxe :

- pour les logements, de CHF 93.81/m² à CHF 99.81/m² ;
- pour les activités, de CHF 1.71/m² à CHF 1.82/m².

Cette indexation permettrait d'actualiser modestement les montants sans modifier le règlement communal.

4. Compte tenu des éléments qui précèdent, est-ce qu'une modification du règlement serait nécessaire pour permettre d'adapter le montant de la taxe sur la base des charges réelles actuelles ?

Si l'on s'en tient à une indexation, il n'y a pas de nécessité à modifier le règlement, mais l'indexation doit être validée par le canton.

5. A titre de comparaison, quel est actuellement le montant de la taxe dans d'autres communes environnantes, comme Pully, Prilly, Lausanne et autres communes à proximité ?

La Municipalité a procédé à un examen comparatif des taxes appliquées dans quelques Communes vaudoises de l'agglomération lausannoise.

Commune	Logement (CHF/m ² SPd)	Activités (CHF/m ² SPd)
Épalinges	93.81	1.71
Lausanne	147	37
Prilly	134	35.20
Pully	199	38.40
Morges	106.85	17.05

Commune	Logement (CHF/m ² SPd)	Activités (CHF/m ² SPd)
Le Mont-sur-Lausanne	79.26	1.19
Cheseaux-sur-Lausanne	82.20	variable (transports publics selon projet)

2.3 Appréciation de la Municipalité

Cette comparaison doit être interprétée avec prudence, car les Communes ne financent pas toutes les mêmes catégories d'équipements et ne se basent pas sur les mêmes périodes d'investissement.

Elle permet toutefois de constater deux éléments :

- pour le logement, la taxe appliquée à Épalinges se situe dans une fourchette relativement comparable à celle de plusieurs communes voisines ;
- pour les surfaces destinées aux activités, en particulier en ce qui concerne la part liée aux transports publics, la taxe appliquée à Épalinges apparaît très basse par rapport à celle observée dans plusieurs communes comparables, où les montants se situent souvent entre CHF 17.- et CHF 38.- par m². Dans ce sens, une simple indexation apparaît relativement modeste.

Une réévaluation plus complète de la taxe suppose toutefois un travail de fond consistant notamment à redéfinir les investissements de référence, actualiser les coûts des équipements publics, réexaminer la clé de répartition entre les différentes catégories d'équipements, et analyser l'évolution des besoins liés au développement territorial de la commune.

Un tel travail relève principalement du Service des finances et nécessite une analyse technique relativement approfondie.

Or, celui-ci est actuellement fortement mobilisé par la mise en œuvre du nouveau modèle comptable harmonisé MCH2, qui implique une restructuration importante des méthodes comptables et des outils financiers de la commune.

Dans ce contexte, la Municipalité estime raisonnable d'adopter dans un premier temps une indexation limitée, tout en prévoyant de réexaminer plus en profondeur la structure de la taxe dans un second temps, dès que les ressources administratives permettront d'y consacrer l'attention nécessaire.

Dans tous les cas, une augmentation des taxes peut être proposée par la Municipalité, mais seulement si celle-ci est inférieure à 10%. Ce serait donc le cas avec l'indexation proposée, mais pas avec une taxe nettement augmentée pour les activités.



3 Conclusion

Au vu de ces éléments, la Municipalité estime qu'une indexation modérée de la taxe constitue une première étape raisonnable, permettant d'actualiser les montants applicables tout en maintenant la cohérence du règlement actuel.

Cette indexation doit ensuite être adoptée par le département concerné avant d'entrer en vigueur.

Par ailleurs, au regard des comparaisons effectuées avec d'autres Communes, il apparaît que la taxation des surfaces destinées aux activités, en particulier en lien avec les transports publics, mérite probablement une réévaluation plus substantielle. La Municipalité entend donc réexaminer cette question dans un second temps, dès que les conditions administratives et financières permettront de conduire l'analyse nécessaire.

Épalinges, le 16.03.2026

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Alain Monod



Le Secrétaire municipal

Damien Bally

Annexe(s) : néant