

Lettre adressée :

- aux membres du Conseil général
- aux membres du Conseil communal
- aux président(e)s des partis politiques
- à la presse

Date Attalens, le 25 septembre 2025
Dossier N° 0110.02.05/2025/AC

Madame, Monsieur,

Vous êtes invité.e à la séance du Conseil général qui aura lieu le

MARDI 7 OCTOBRE 2025 À 19H30
À LA SALLE POLYVALENTE DU BÂTIMENT LES BLÉS

Ordre du jour

1. Appel
2. Approbation du procès-verbal du 13 mai 2025
3. Election d'un scrutateur
4. Choix de l'organe de révision pour la période 2025-2027
 - 4.1 Proposition de la commission financière
 - 4.2 Discussion
 - 4.3 Approbation
5. Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value
 - 5.1 Présentation
 - 5.2 Rapport de la commission financière
 - 5.3 Discussion
 - 5.4 Approbation

6. Valorisation propriété Chemin de la Reraise 10
 - 6.1 Présentation
 - 6.2 Discussion
7. Communications du Conseil communal
8. Divers

Dans l'attente de vous rencontrer, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

BUREAU DU CONSEIL GÉNÉRAL

Anne Charrière
Secrétaire

Conseil général du 7 octobre 2025

Message du Conseil communal

Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value

Le Conseil communal soumet pour approbation au Conseil général l'objet cité en titre.

Situation

La taxe sur la plus-value est un régime de compensation au niveau suisse devenu obligatoire depuis la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). La loi cantonale précisant les modalités de cette taxe est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 avec une modification au 1er octobre 2023. La taxe porte sur la plus-value réalisée par un propriétaire suite à la modification d'une zone entraînant une augmentation de sa valeur.

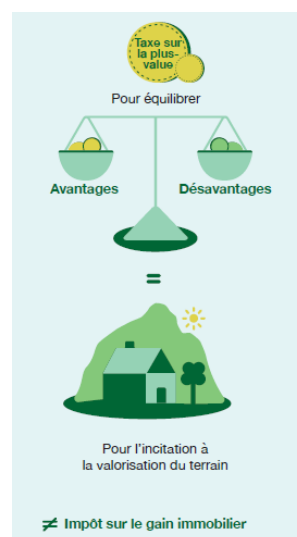
Cette taxe incitative est un outil supplémentaire pour lutter contre la thésaurisation. L'enjeu est d'inciter à la valorisation du terrain. Les propriétaires bénéficiant d'une plus-value résultant d'une mesure d'aménagement paient cette taxe. Le canton la redistribue aux communes, aux associations de communes et aux régions pour financer des mesures d'aménagement du territoire.

La loi cantonale fixe le taux de taxation à 20% de la plus-value. Depuis le 1er janvier 2024, l'article 113a de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATeC) stipule que les communes peuvent élaborer un règlement pour prélever un maximum de 25% de la taxe cantonale.

Taxe sur la plus-value - explications

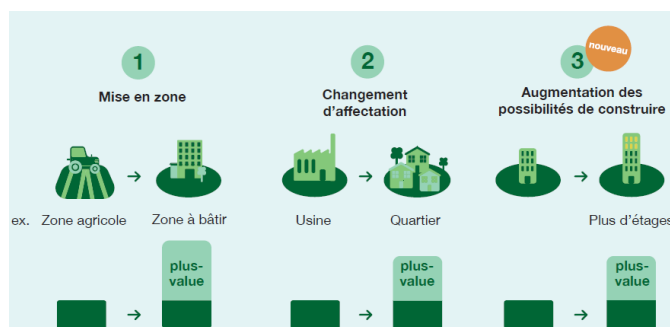
La taxe sur la plus-value porte sur les mesures d'aménagement entraînant une plus-value qui sont un avantage particulier pour les propriétaires. Elle répond à une exigence d'égalité de compensation. Cette contribution n'est pas motivée par des motifs fiscaux et ne peut donc être qualifiée d'impôt.

C'est la personne propriétaire du bien-fonds au moment de l'enquête publique de la mesure d'aménagement qui est taxée. Cela est dû à la possibilité de demander l'effet anticipé des plans. Les communes ne sont pas soumises à cette taxe.



Trois situations sont réputées soumises à la taxe :

- Mise en zone (ex. : zone agricole en zone à bâtir, art. 15 LAT) ;
- Changement d'affectation : changement de typologie et de destination (ex. : zone d'activité à zone à faible densité) ;
- Augmentation de possibilités de construire : +50% des droits à bâtir (ex. : IBUS passe de 0.6 à 0.9 → changement taxé).



Selon l'article 113b LATeC, le montant de la taxe prélevée par le canton s'élève à 20% de la plus-value. Cette dernière correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en force du PAL.

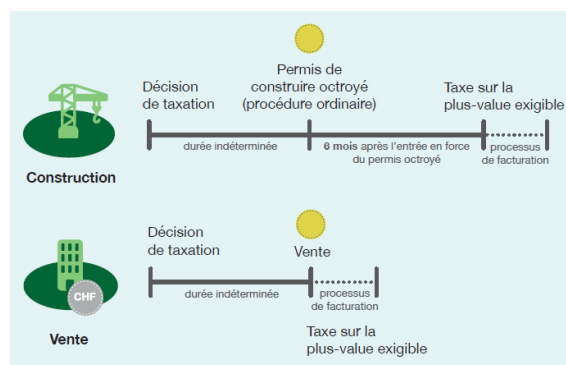
Le Service cantonal des contributions (SCC) est l'autorité compétente pour la taxation, selon l'article 113d LATeC. Les décisions de taxation relèvent de sa compétence. Lors de l'approbation et de l'entrée en force de la mesure d'aménagement (approbation du PAL par exemple), la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) va :

- inscrire la mention au registre foncier ;
- envoyer un courrier d'information au propriétaire ;
- transmettre le dossier au SCC.

Le SCC envoie la décision de taxation au propriétaire qui peut alors faire recours. Cette décision entre en force et l'inscription de l'hypothèque légale est faite au registre foncier.

Lors du déclenchement de l'exigibilité (permis de construire ou vente du bien-fonds), le SCC envoie la facture et supprime la mention et l'hypothèque légale. Six mois après l'octroi du permis de construire (procédure ordinaire), la taxe sur la plus-value est exigible.

En cas de moins-value sur le terrain, le propriétaire doit faire la demande à la commission d'expropriation (la DIME transmet ses observations). La commission informe de la demande à la commune et lui transmet sa décision. Le canton verse l'indemnité. C'est une procédure dont le canton est responsable. Par contre, les ententes entre la commune et le propriétaire ne sont pas financées par le fonds.



Règlement communal

Les communes ont la possibilité de prélever une partie de la taxe cantonale. Celle-ci s'élève au maximum à 25% de la taxe prélevée, soit 5% de la plus-value. Elle est soustraite de la part cantonale. La mise en place du règlement communal n'a pas d'influence sur les compétences et le processus de taxation. Aucun frais ni émolument n'est facturé en sus.

Selon l'article 113c, alinéa 5 LATeC, l'affectation de la taxe communale doit servir au financement de mesures d'aménagement du territoire au sens de la LAT. Du moment que la nature de l'affectation reste dans le champ d'application du droit fédéral, la commune a donc le choix de déterminer les objets qu'elle envisage de financer. Elle peut également définir un ordre de priorité entre les différents objets, comme le fait l'article 113c, alinéa 2 LATeC pour l'affectation des recettes du fonds cantonal. Par ailleurs, il faut préciser que le financement au niveau communal peut être prévu pour compléter la couverture des coûts lorsqu'un objet est partiellement financé par le fonds cantonal en application de la disposition précitée. L'enjeu est de pouvoir bénéficier d'un financement de mesures d'aménagement directement en lien avec la densification.

Le Conseil communal propose d'axer le financement des mesures d'aménagement en lien avec la qualité de vie et propose que la part communale de la taxe finance :

- les études concernant l'aménagement du territoire;
- l'aménagement d'espaces publics, d'espaces verts et de loisirs ou itinéraires de mobilité douce
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle;
- l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC;
- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement;
- d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers

Conclusion

Cette loi relève de la compétence cantonale et est déjà entrée en vigueur. Le présent objet ne porte donc pas sur son adoption. Il concerne exclusivement la fixation du degré de participation permettant de récupérer une partie du fonds constitué par la taxe sur la plus-value

Sur la base des éléments ci-dessus et du règlement annexé, le Conseil communal propose au Conseil général d'approuver le règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value.

COMMUNE D'ATTALENS

Règlement relatif à la taxe communale sur la plus-value

Le Conseil général de la Commune d'Attalens

vu

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT);
les articles 113a ss. de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC);
l'article 51i du règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC);
la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo);
l'ordonnance sur les finances communales du 14 octobre 2019 (OFCo);

Arrête:

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but de définir le taux et l'affectation de la taxe communale en relation avec les montants obtenus en application de l'article 113a al. 1a LATeC.

Art. 2 Taux

La taxe communale s'élève à 25% du prélèvement cantonal.

Art. 3 Affectation de la taxe communale (art. 113c al. 5 LATeC)

Peuvent être notamment financés par le biais de la taxe communale les objets suivants :

- les études concernant l'aménagement du territoire;
- l'aménagement d'espaces publics, d'espaces verts et de loisirs ou itinéraires de mobilité douce ;
- l'organisation de concours et les mandats d'étude parallèle;
- l'acquisition de terrains par le biais du droit d'emption légal selon les modalités définies par les articles 46a et 46b LATeC;
- les indemnités pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement;
- d'autres mesures d'aménagement réalisées par des tiers.

Art. 4 Financement spécial

¹ Par l'adoption de ce règlement, la commune institue un financement spécial pour l'aménagement du territoire (ci-après: financement spécial).

² L'utilisation concrète des moyens du financement spécial pour les objets mentionnés à l'article 3 est décidée par le Conseil communal et sous réserve des compétences financières du Conseil général.

Art. 5 Finances communales

¹ Les opérations d'attribution et de prélèvement sur le financement spécial figurent dans les comptes communaux.

² L'état du financement spécial est comptabilisé au bilan.

Art. 6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.

Adopté par le Conseil général dans sa séance du

Le Président :

La Secrétaire :

Roland Besse

Anne Charrière

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, le

Jean-François Steiert

Conseiller d'Etat, Directeur

Succession Sapin - Reraise 10

Valorisation



Contexte - Rappel

Comme présenté et validé par le Conseil général du 12 mars 2024, la propriété art. 975 au Chemin de la Reraise 10 à Attalens est dorénavant propriété communale.

Pour rappel, Madame Elisabeth Sapin, ancienne syndique décédée le 21 août 2023, a désigné pour héritière de sa succession la commune d'Attalens. La succession est principalement constituée de la propriété au Chemin de la Reraise

Madame Sapin a défini dans son testament que les biens hérités par la commune sont destinés à créer un «Fonds de la famille». Ce dernier a pour but de procurer une aide ponctuelle et directe à des familles ou affecter, en partie, le produit de la succession aux services d'accueil de la petite enfance de la commune d'Attalens.

L'immeuble hérité est constitué d'une parcelle de 1'402 m² et d'une villa de 158 m² construite en 1975 et estimé à CHF 1'161'000.-.

Les modalités d'utilisation du « Fonds de la famille » souhaité par Mme Sapin sont définies dans le règlement « Fonds de la famille » approuvé par le Conseil général le 25 mars 2025.

Objectifs

La valorisation de la propriété « Reraise 10 » a pour objectif d'alimenter de manière pérenne le « Fonds de la famille ». Les besoins annuels ont été estimés à environ CHF 40'000.- auxquels s'ajouteraient des soutiens ponctuels à des projets en lien avec l'accueil de la petite enfance.

Variantes

Le Conseil communal a étudié plusieurs variantes.

Certaines ont été écartées, notamment la remise en état car elle ne correspond pas aux standards de confort ou énergétiques ou présentent un rapport coût/utilité défavorable.

Les variantes envisageables sont la vente en l'état ou la démolition-reconstruction pour la location. Des estimations et études de faisabilité ont été faites pour affiner ces variantes.

Récapitulation et comparaison :

en CHF	Vente en l'état	Démolition - reconstruction pour location Prix du marché
Objectif	Mise en vente au prix du marché	Développement d'un projet immobilier destiné à la location au prix du marché
Descriptif	Remboursement de la dette hypothécaire et vente en l'état	Démolition du bâtiment et construction de 5 appartements selon étude faisabilité 5.5.25 (scenario II)
Investissements		2'250'000
Loyers mensuels moyens		1'875
Revenus annuels		112'500
Intérêts sur invest yc dette 2%		45'000
Frais gestion (6% loyers)		6'750
Frais entretien 1%		22'500
Total charges annuelles	-	74'250
Valeur de vente	1'150'000	
Bénéfice net	1'150'000	
Rendement annuel net		1.7%
Alimentation annuelle Fonds prochains 25 ans	46'000	38'250
Avantages	- Liquidités peuvent être placées puis affectées selon besoins et souhaits Mme Sapin - Aucune charge de travail	- Densification du territoire communal - Bien reste en propriété de la Commune
Inconvénients	- Plus de moyen une fois la somme épuisée	- Charge de développement et conduite du projet - Charges gestion / PPE annuelle

A noter que pendant normalement 5 ans il n'y aura quasiment pas de frais d'entretien ou très peu. Ceci permettra d'alimenter le fond et de créer une réserve.

Choix de la variante

Suite au développement des variantes, le Conseil communal s'est prononcé pour la variante « Démolition - reconstruction pour location au prix du marché ».

En effet, malgré la charge de travail liée au développement du projet puis à son fonctionnement, cette variante permet de :

- valoriser financièrement le bien hérité à long terme
- conserver cet objet en propriété de la Commune
- maîtriser son impact dans le quartier (développement modéré de la parcelle)

Conclusion

Le Conseil communal informe ainsi la Commission financière et le Conseil général de la suite donnée à l'héritage de la propriété de Mme Sapin. A savoir, la démolition - reconstruction pour location au bénéfice du « Fonds de la famille ».

Les démarches de concrétisation vont démarrer dès que possible pour une réalisation à l'horizon 2027-2029.

Annexes :

- Estimation sommaire du prix de vente
- Etude faisabilité

ANNEXE

Estimation sommaire du prix de vente (12.02.2024)

Estimation sommaire

Villa
Propriété de
La Commune d'Attalens (Maison Mme Sapin)
Village : Attalens



Bases :

Visite des lieux du lundi 19 février 2024
Registre foncier parcelle no. 975
ECAB : oui de 2020
Plan de zone : selon présentation internet.

Situation :

Rue / Nom : Chemin de la Reraise 10
Ville : 1616 Attalens
Altitude : 778 m
Nombre d'habitant : 3'692 habitants en 2023
Orientation : Sud
Quartier : verdoyant - village - calme

Zone faible densité



Description :

	Surface terrain	1'402 m ²
	Volume	997 m ³
	Emplacement	Veveyse

Description du bien immobilier : Maison de deux logements

	Année de construction	1975		Rénovation	Fenêtre Date ???
	Nb de pièces	4,5		Chambre	3
	Bureau	Possible		Cave	Oui
	Cheminée	1 x		Chauffage	Mazoult
	Salle de bain	1		Terrasse	2
	WC	2		Niveau	3
	Piscine	Possible		Autoroute	6 km
	Accès Facile	Oui		Place intérieur	1
	Commerce	1'500 m		Place de parc extérieur	4
	Garderie	Attalens		Bus	600 m
	Ecole	1'800 m		Train	3000 m

Considérations :

L'état général extérieur de l'immeuble : toiture avec de la mousse, façade sud à refaire à la suite d'une fuite.

L'état général intérieur : maison habitable mais ancienne.

Travaux à prévoir : rafraichissement des murs, la cuisine, la salle de bain et le chauffage à mazout prochainement.

Estimation:

Terrain:	1'402 m2 de terrain à CHF 520.-	
	Total	729'040.-
Construction:	997 m3 à CHF 750.- le m3	
	Total _____	*747'750.-
Vétusté	Construction : Soit 1% de vétusté par année 1975 à 2024 = -49 % pour environ 1'000 m3	- 366'397.-
	*Total _____	*381'352.-
Aménagement extérieur :	1'402 m2 à 20.- le m2	
	TOTAL _____	28'040.-
Frais secondaires :	6% du prix de construction et vétusté* (Assurance, frais de financement, taxe diverse et permis de construire)	22'881.-

Total Valeur Intrinsèque : **CHF 1'161'313.-**

Estimation du marché : Fourchette de CHF 1'120'000.- à CHF 1'200'000.-

ANNEXE

Etude faisabilité (05.05.2025)

DESCRIPTION

DESCRIPTION

Le scénario propose l'aménagement de cinq appartements répartis dans deux habitations individuelles. Elles profitent d'une bonne orientation sud-ouest et d'une vue dégagée sur le Mont-Pèlerin.

Le plan est réparti sur deux niveaux. Tous les logements bénéficient d'une entrée indépendante et sont de plain-pied. Ils profitent soit d'une terrasse ou de généreux balcons.

Chaque unité d'habitation possède son propre espace local technique/cave/local vélo. Chaque logement possède 2 places de parc dont une couverte.

DESCRIPTION DU PROGRAMME (surfaces nettes)

Appart. projeté **A** 4.5pces (s. habitables)
1 x 95.0m²

Appart. projeté **B** 2.5pces (s. habitables)
1 x 54.0m²

Appart. projeté **C** 2.5pces (s. habitables)
1 x 60.0m²

Appart. projeté **D** 2.5pces (s. habitables)
1 x 60.0m²

Appart. projeté **E** 3.5pces (s. habitables)
1 x 75.0m²

Balcons

2 x 21.2m² + 1 x 26.9m²

Terrasses

2 x 42.4m² + 1 x 25.6m²

Technique/Caves/Vélos

1 x 21.0m² + 1 x 26.3m²

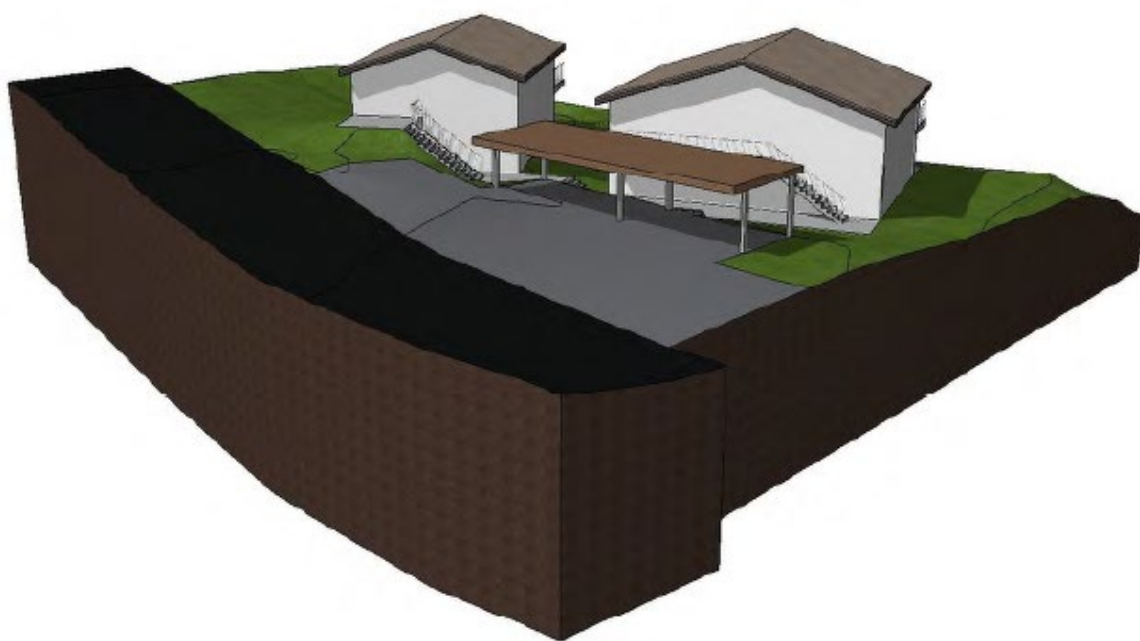
Places de stationnement ext. non couvertes

5 x 12.5m²

Places de stationnement ext. couvertes

5 x 12.5m²





CALCUL DU VOLUME SIA

Norme: SIA 116

Base: scénario de projet II

	<i>surface</i>	<i>hauteur</i>	<i>volume</i>	<i>total volume sia</i>
Volume habitation				1'717.00 m3
étage				950.00 m3
logements	232.31 m2	2.40 m	557.54 m3	
suppl. toiture	232.31 m2	1.00 m	232.31 m3	
balcons	69.26 m2	2.00 m	138.52 m3	
coursive	10.47 m2	2.00 m	20.94 m3	
rez-de-chaussée				767.00 m3
logements	175.84 m2	2.80 m	492.35 m3	
suppl. sol	175.84 m2	0.50 m	87.92 m3	
caves/local technique/local vélos	56.47 m2	2.80 m	158.12 m3	
suppl. sol	56.47 m2	0.50 m	28.24 m3	
Volume annexe				143.00 m3
rez-de-chaussée				143.00 m3
couvert à voiture	41.04 m2	2.80 m	114.91 m3	
escalier	9.00 m2	2.80 m	25.20 m3	
escalier	2.00 m2	1.00 m	2.00 m3	
Démolition villa existante				884.00 m3
étage	157.68 m2	2.80 m	441.50 m3	
rez-de-chaussée	157.68 m2	2.80 m	441.50 m3	

ESTIMATION DES COUTS DE CONSTRUCTION ±20%

Base: scénario de projet II

Travaux préparatoires				44'000.00 fr
Démolition villa existante	884.00 m3 x	50.00 fr/m3 =	44'200.00 fr	
Constructions projetées				1'874'000.00 fr
Coût selon cube SIA 116				
Volume habitation	1717.00 m3 x	1050.00 fr/m3 =	1'802'900.00 fr	
Volume annexe	143.00 m3 x	500.00 fr/m3 =	71'500.00 fr	
Aménagements extérieurs				148'000.00 fr
Evacuation terre (volume foisonné)	1000.00 m3 x	75.00 fr/m3 =	75'000.00 fr	
Revêtement asphalte	360.00 m2 x	130.00 fr./m2 =	46'800.00 fr	
Revêtement dalle	70.00 m2 x	130.00 fr./m2 =	9'100.00 fr	
Engazonnement	1000.00 m2 x	12.00 fr./m2 =	12'000.00 fr	
Mur de soutènement	5.50 m x	1000.00 fr./m =	5'500.00 fr	
Frais financiers				54'000.00 fr
Constitution d'hypothèques				
Intérêts intercalaires				
Frais de notaire				
Frais secondaires				41'000.00 fr
Frais divers				30'000.00 fr
Taxe abri PC				
Reproduction de documents et tirages				
Frais de déplacement DT				
Assurances de chantier				
Electricité de chantier				
Diagnostic amiante avant travaux				
Chauffage provisoire et assèchement				
Divers et imprévus				56'000.00 fr
Réserve pour divers et imprévus				
3% du CFC 2				
COUT TOTAL ESTIMATIF TTC				2'247'000.00 fr