



## MUNICIPALITE

---

### **PREAVIS N°22/2022 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de révision des estimations fiscales  
des immeubles situés sur le territoire veveysan**

<b>Commissions</b>	<b>Date</b>	<b>Lieu</b>
Ad hoc	Mercredi 21 septembre 2022 à 18h30	Salle Conseil communal
Finances - COFI	Mercredi 31 août 2022 à 18h15	Salle Conseil communal
ComEn <sup>2</sup> - Environnement et énergie	--	--

Vevey, le 22 août 2022

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

## 1. Préambule

La loi sur les impôts communaux autorise, sous conditions, les communes à percevoir, entre autres, un impôt foncier qui est calculé sur la base de l'estimation fiscale. Cette dernière est calculée par la commission de district au regard de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles. Cette loi autorise les communes à demander, également sous conditions, une révision des estimations fiscales des immeubles situés sur leur territoire lorsque la valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre. Cette demande de révision est l'objet de ce préavis.

## 2. Bases légales

Loi sur les impôts communaux (LICom) du 5 décembre 1956 :

- Art 1 al. 1 « Avec l'autorisation du Conseil d'État et en se conformant aux dispositions de la présente loi, les communes et fractions de communes dont les revenus ne suffisent pas à couvrir les dépenses peuvent percevoir les impôts et taxes suivants :

[...]

d. un impôt foncier proportionnel sans défalcation des dettes » (impôt foncier)

- Art. 19 al 1 « L'impôt foncier sans défalcation des dettes a pour objet les immeubles sis dans la commune.

al 2 Il est proportionnel et ne peut excéder 1,5‰ de l'estimation fiscale

al. 3 Il est dû par le propriétaire [...]

Loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI) du 18 novembre 1935 :

Art 1 « Il est établi une estimation dite «estimation fiscale» en vue de déterminer la valeur d'imposition :

a. des immeubles (biens-fonds, droits distincts et permanents, mines) »

Art. 2 al. 1 « L'estimation fiscale est faite par biens-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale »

Art. 3 al. 1 « L'estimation fiscale comprend l'estimation du sol, des bâtiments et des accessoires »

Art.5 « <sup>1</sup> La compétence pour procéder aux estimations fiscales, leur mise à jour et leur révision, est attribuée à la commission de district du lieu de situation de l'immeuble, sous réserve des compétences du conservateur du Registre foncier (ci-après : le conservateur) définies à l'alinéa 2 ci-après.

<sup>2</sup> Le conservateur est compétent :

a. pour les immeubles non agricoles, lorsque la valeur vénale est connue ;

b. pour les immeubles agricoles, lorsque la valeur de rendement est établie.

<sup>3</sup> La commission de district est constituée de 3 membres. Elle se compose d'un président, d'un collaborateur du Registre foncier et d'un représentant de la commune du lieu de situation de l'immeuble. Le président peut être remplacé par un président suppléant.

<sup>4</sup> Le Conseil d'État nomme le président, le ou les présidents suppléants et le collaborateur du Registre foncier. La municipalité intéressée nomme le troisième membre. »

Art. 20 al. 1 « Le conservateur ou la commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué. »

Art. 22 « <sup>1</sup> La révision des estimations peut être ordonnée pour l'ensemble des immeubles du canton, pour certaines catégories de biens-fonds, pour tous les immeubles d'un territoire communal ou d'une partie notable de ce territoire, s'il est démontré que leur valeur fiscale s'écarte notablement de l'estimation portée au registre.

<sup>2</sup> Cette révision est ordonnée par le Conseil d'État, après enquête administrative, notamment à l'occasion de nouvelles mensurations cadastrales, ou, dans le cadre d'une commune, à la requête de la municipalité dûment autorisée par le conseil communal ou général. »

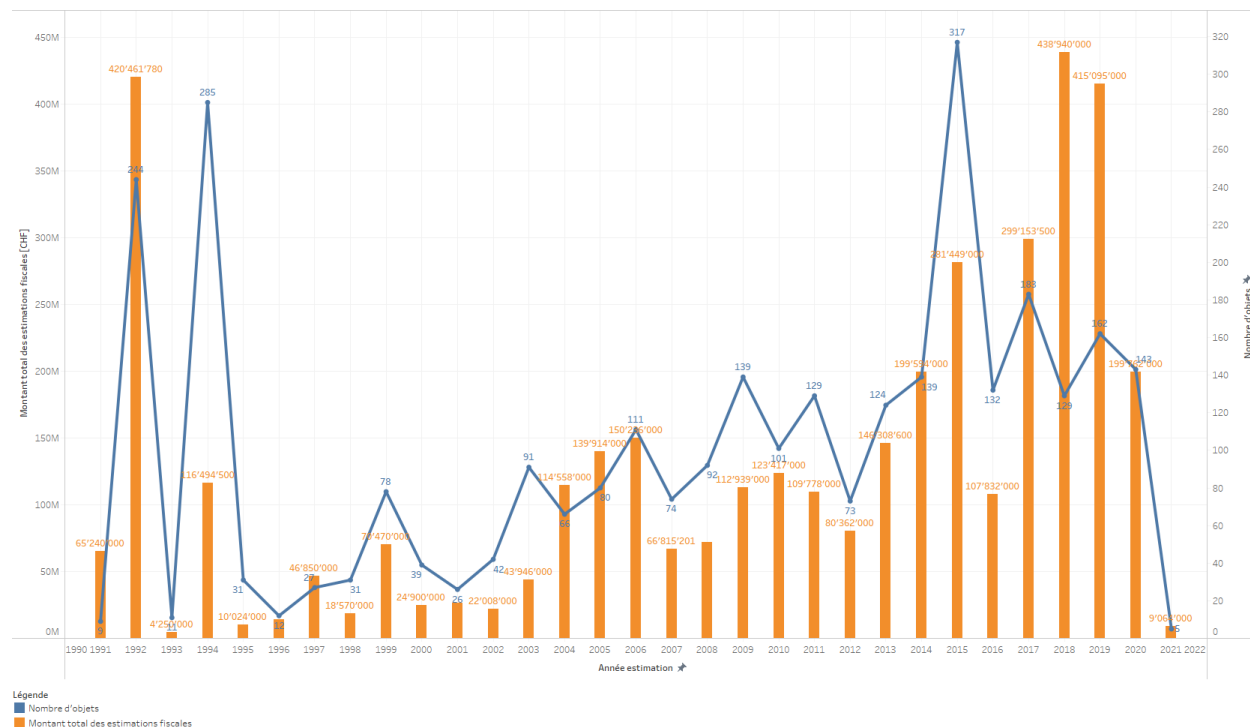
### 3. Situation actuelle

Le syndic nommé à la commission de district par la Municipalité a constaté au cours des diverses séances que les nouvelles estimations fiscales s'écartent significativement des anciennes estimations fiscales. Il a alors chargé le service des Finances d'analyser la situation actuelle.

#### Analyse de la répartition dans le temps des estimations fiscales

Il est ressorti de cette analyse que de nombreux biens n'ont pas été réévalués depuis de nombreuses années. Sur 3'125 immeubles au total, plus de 57% (1'791) ont une estimation fiscale qui date de plus de 10 ans.

Le graphique ci-dessous indique le nombre d'objets et leur estimation totale par année d'estimation. (Ce graphique est également en annexe en pleine page.)



Un simple suivi du marché immobilier permet de conclure que le prix des immeubles a fortement augmenté depuis les années 1990. Le graphique confirme ce ressenti ; pour une même somme d'estimations fiscales, le nombre d'objets est inférieur. Dès lors la valeur fiscale d'une grande partie des immeubles s'écarte notablement de celle inscrite au registre, ce qui selon la LEFI (art. 22 al. 1) justifie pleinement une demande de révision pour l'ensemble du territoire communal.

De plus, une autre conclusion peut être tirée : il y a une importante inégalité de traitement entre les propriétaires selon l'année de l'estimation de leur bien. Deux immeubles identiques peuvent en effet avoir une valeur fiscale significativement éloignée.

### Analyse de l'impact financier

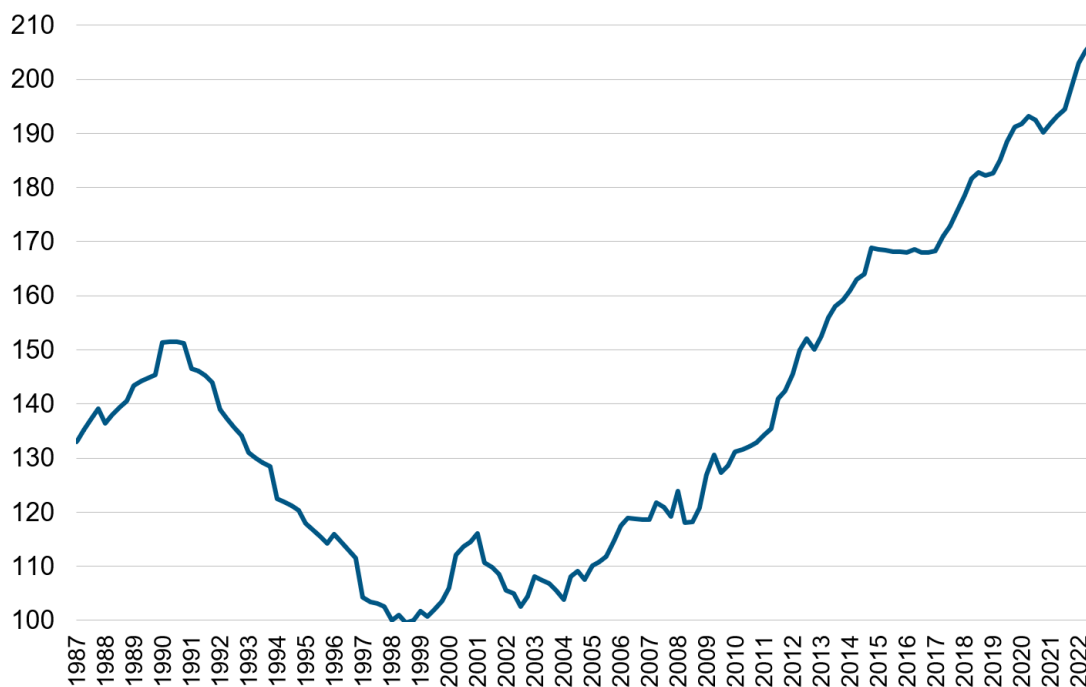
L'analyse a alors porté sur l'impact financier pour la Ville de Vevey. Pour cette étude, il était nécessaire de pouvoir convertir les anciennes estimations fiscales à l'aide d'un indice. La recherche de cet indice a été ardue ; l'office fédéral de la statistique (OFS) n'a pas d'indice sur la valeur de vente de biens immobiliers. Il y a un indice des coûts de construction, mais il n'est pas applicable. L'OFS a conseillé le site de l'entreprise IAZI / CIFI (<https://www.iazicifi.ch/fr/>).

Cette société établit plusieurs indices selon les régions ou les types d'immeubles. Un des indices se réfère à l'arc lémanique, mais les données accessibles ne remontent que jusqu'à l'année 2015. En conséquence, seuls les indices par types d'immeuble étaient exploitables. Les types d'immeubles sont :

- les logements en propriété (villas et appartements en PPE) ;
- les villas ;
- les appartements en PPE ;
- les immeubles de rendement ;
- la performance (total return) des immeubles de rapport.

La répartition des types de biens immobiliers par année d'estimation n'est pas connue, mais les immeubles de rendement sont largement majoritaires sur le territoire veveysan. L'indice des immeubles de rendement a donc été sélectionné.

### SWX IAZI INVESTMENT REAL ESTATE PRICE INDEX



Evolution de l'indice des prix des immeubles de rendement (source IAZI / CIFI)

Cet indice se réfère à tout le territoire helvétique et non uniquement à l'arc lémanique où les prix ont augmenté plus fortement que la moyenne helvétique. Assurément prudente, l'actualisation n'est toutefois pas parfaite, nous parlerons donc d'estimation fiscale théorique.

Estimations fiscales historiques	3'950'657'581
Estimations fiscales actualisées théoriques	4'827'098'300
<b>Ecart</b>	<b>876'440'719</b>

Il faut également préciser que selon l'article 2 de la LEFI, « *l'estimation fiscale est faite par bien-fonds en prenant la moyenne entre sa valeur de rendement et sa valeur vénale* ». L'actualisation présentée ci-dessus ne prend en compte que l'augmentation de la valeur vénale ; sans tenir compte de l'augmentation de la valeur de rendement (état locatif). Le montant des estimations fiscales actualisées théoriques est en conséquence forcément inférieur à la réalité. L'écart mentionné représente un montant d'impôt foncier de CHF 1'314'661.—.

Une deuxième conclusion peut être tirée : l'ancienneté des estimations fiscales entraîne un préjudice conséquent pour les recettes fiscales de la Ville.

#### **4. Impact d'une révision sur les autres impôts**

Une révision des estimations fiscales crée une augmentation de l'impôt sur la fortune, ce dernier est par nature faible afin de ne pas "manger" la fortune.

L'impact sur le revenu est favorable au contribuable ; l'impôt foncier étant déductible. Pour les propriétaires qui habitent dans leur propre immeuble, il n'y a pas d'augmentation de la valeur locative. Cette dernière n'est en effet pas calculée en fonction de l'estimation fiscale.

#### **5. Conclusion**

Sachant que la valeur fiscale des immeubles sur le territoire veveysan s'écarte notablement de l'estimation portée au registre et en fonction des éléments déjà mentionnés, inégalité entre les contribuables et perte de recettes fiscales, la Municipalité souhaite appliquer l'article 22 de la LEFI en déposant une requête auprès du Conseil d'État demandant la révision générale des estimations fiscales des immeubles situés sur le territoire veveysan. Cette requête doit, selon l'art. 22 LEFI, être autorisée par le Conseil communal.

La Municipalité demande aux membres du Conseil communal de lui donner cette autorisation.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis n° 22/2022, du 22 août 2022 , concernant la demande de révision des estimations fiscales des immeubles situés sur le territoire veveysan
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

### d é c i d e

d'autoriser la Municipalité à déposer une requête auprès du Conseil d'État demandant la révision générale des estimations fiscales des immeubles situés sur le territoire veveysan.

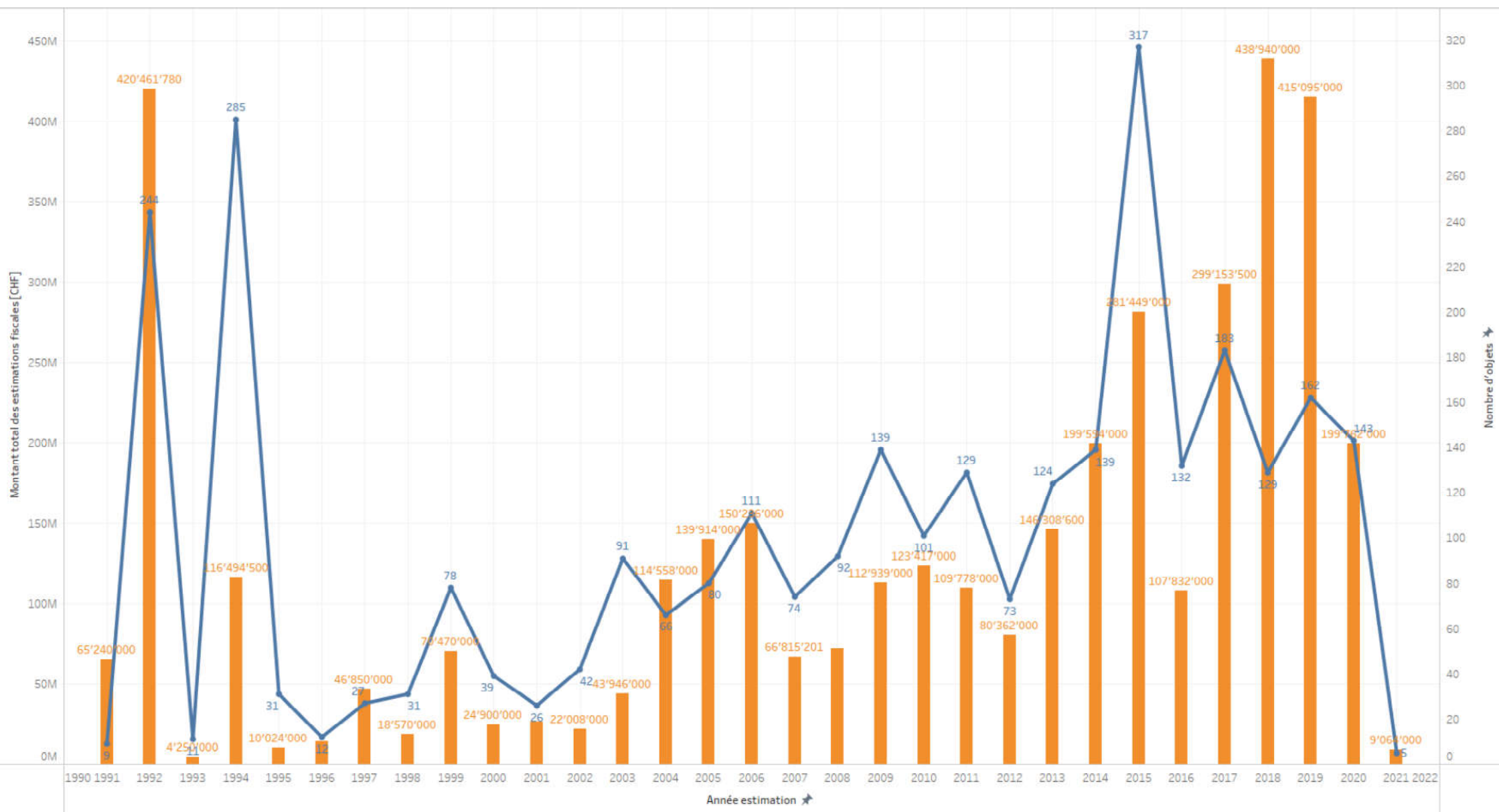
Au nom de la Municipalité  
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Municipal délégué : M. Yvan Luccarini

Annexe : Graphique de la répartition annuelle ;  
Calcul détaillé de l'estimation fiscale théorique.



Légende

- Nombre d'objets
- Montant total des estimations fiscales

## Calcul de l'estimation fiscale théorique

L'estimation fiscale (EF) représente la moyenne entre la valeur vénale et la valeur de rendement d'un immeuble. Historiquement et selon cette règle de calcul, l'EF représentait peu ou prou 80% du prix de vente d'un bien immobilier. C'est selon ce principe proportionnel que nous avons estimé la valeur vénale historique des immeubles sur le territoire veveysan.

Pour estimer la valeur vénale en 2022, nous avons ensuite utilisé, sur les conseils de l'office fédéral de la statistique, l'indice de prix des immeubles de rendement publié par la société IAZI / CIFI. L'indice de référence pour 2022 est de 203.04. Les valeurs vénales pour chaque année depuis 1991 ont donc été actualisées proportionnellement au taux de référence et au taux de l'année considérée.

Enfin la valeur de l'EF théorique a pu être calculée. Etant donné que la valeur de rendement n'est pas connue, il a fallu à nouveau faire une estimation. En raison d'une plus forte augmentation de la valeur des prix de l'immobilier que des taux de rendement, il apparaît qu'actuellement la valeur des EF se situe plutôt aux alentours de 70% de la valeur vénale des immeubles. Par souci de prudence, c'est donc cette proportion qui a été appliquée pour arriver à l'EF finale.

### Exemple de calcul pour l'année 1992

EF inscrite au registre : 420'461'780 francs

Indice IAZI/CIFI 1992 : 138.94

Indice IAZI/CIFI 2022 : 203.04

Calcul de la valeur vénale estimée historique :

$420'461'780 * 100 / 80 = 525'577'225$  francs

Calcul de la valeur vénale actualisée :

$525'577'225 * 203.04 / 138.94 = 768'052'395$  francs

Calcul de l'EF actualisée théorique :

$768'052'395 * 70 / 100 = 537'636'677$ , arrondi à 537'636'700 francs

Année des estimations	Estimation fiscale inscrite au registre	Valeur vénale estimée historique	Indice IAZI / CIFI	Valeur vénale actualisée	Estimation fiscale actualisée théorique
1991	65'240'000	81'550'000	146.53	113'000'150	79'100'200
1992	420'461'780	525'577'225	138.94	768'052'395	537'636'700
1993	4'250'000	5'312'500	131.04	8'231'456	5'762'100
1994	116'494'500	145'618'125	122.52	241'318'186	168'922'800
1995	10'024'000	12'530'000	117.95	21'569'234	15'098'500
1996	13'916'000	17'395'000	115.91	30'470'889	21'329'700
1997	46'850'000	58'562'500	104.26	114'046'902	79'832'900
1998	18'570'000	23'212'500	100.00	47'130'660	32'991'500
1999	70'470'000	88'087'500	101.73	175'811'324	123'068'000
2000	24'900'000	31'125'000	106.02	59'607'810	41'725'500
2001	26'425'000	33'031'250	116.11	57'761'304	40'433'000
2002	22'008'000	27'510'000	105.62	52'884'211	37'019'000
2003	43'946'000	54'932'500	108.16	103'120'329	72'184'300
2004	114'558'000	143'197'500	103.88	279'888'529	195'922'000
2005	139'914'000	174'892'500	110.08	322'585'149	225'809'700
2006	150'236'000	187'795'000	117.44	324'675'552	227'272'900
2007	66'815'201	83'519'001	118.61	142'970'222	100'079'200
2008	71'885'000	89'856'250	123.96	147'179'840	103'025'900
2009	112'939'000	141'173'750	126.96	225'771'252	158'039'900
2010	123'417'000	154'271'250	131.17	238'798'770	167'159'200
2011	109'778'000	137'222'500	134.28	207'489'249	145'242'500
2012	80'362'000	100'452'500	145.47	140'206'748	98'144'800
2013	146'308'600	182'885'750	152.49	243'511'854	170'458'300
2014	199'594'000	249'492'500	160.94	314'756'786	220'329'800
2015	281'449'000	351'811'250	168.50	423'927'336	296'749'200
2016	107'832'000	134'790'000	168.03	162'874'258	114'012'000
2017	299'153'500	373'941'875	168.32	451'076'273	315'753'400
2018	438'940'000	548'675'000	178.48	624'176'221	436'923'400
2019	415'095'000	518'868'750	182.71	576'602'873	403'622'100
2020	199'762'000	249'702'500	191.78	264'363'310	185'054'400
2021	9'064'000	11'330'000	191.81	11'993'343	8'395'400
2022			203.04		
<b>Somme</b>	<b>3'950'657'581</b>				<b>4'827'098'300</b>
<b>Ecart</b>					<b>876'440'719</b>