



Commune de
BASSINS



Préavis municipal n° 07/25

relatif à l'adoption d'un nouveau règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a l'avantage de vous soumettre le présent préavis pour approbation.

1 Contexte général et objet du préavis

Le règlement actuellement en vigueur date de 1998. À cette époque, le traitement des dossiers de construction et le suivi des chantiers étaient assurés à la fois par des municipaux et par des employés communaux, mais sans poste spécifiquement dédié. Les émoluments reposaient sur un système simple, avec quelques forfaits modestes et des vacations calculées de manière limitée. Ce modèle ne correspond plus aux réalités actuelles.

Aujourd'hui, la Commune dispose d'une employée à 50 % spécifiquement chargée de l'instruction des demandes, du suivi administratif et des contrôles liés aux constructions. Les coûts supportés par la Commune sont donc plus clairs et plus réguliers, et doivent être couverts par des émoluments adaptés, conformément aux principes de légalité, d'équivalence et de proportionnalité.

Le nouveau règlement introduit plusieurs améliorations majeures :

- une grille tarifaire modernisée et harmonisée, qui remplace les forfaits vieillissants ;
- une taxe proportionnelle recalibrée pour refléter la charge réelle des procédures ;

- l'introduction de nouveaux postes : permis de démolir, permis complémentaire, travaux de minime importance, prolongation ou retrait de demande, permis de fouille ;
- la facturation spécifique des cas particuliers (complexité, dossiers abusifs, relances), afin que les coûts supplémentaires ne soient pas supportés par tous ;
- la clarification des frais accessoires (publication, mandataires externes, géomètre, etc.), facturés au prix coûtant.

1.1 Qu'est-ce qu'un émolument

Un émolument est une contribution perçue par les collectivités publiques pour couvrir les frais liés aux prestations administratives qu'elles fournissent dans le cadre de l'application du droit. Leur fixation doit respecter plusieurs principes fondamentaux du droit public suisse, et notamment :

- **Principe de la légalité** : Un émolument doit reposer sur une base légale suffisante. Cela signifie que la compétence de percevoir un émolument et, idéalement, le cadre ou le plafond de celui-ci, ainsi que les bases de calcul, doivent être prévus dans un acte normatif.
- **Principe de la couverture des frais et de proportionnalité** : Le total des émoluments perçus ne doit pas dépasser l'ensemble des coûts engendrés par cette activité. Ce principe vise à éviter que les émoluments ne deviennent une source de revenus excédentaire pour les autorités, au-delà de la couverture des dépenses réelles liées à la prestation. On retrouve ce principe dans d'autres domaines, par exemple pour l'accueil de jour des enfants. Dans ce cadre, les familles participent financièrement aux coûts du service en fonction de leur utilisation, tandis que la collectivité prend en charge le solde. De la même manière, en matière de constructions, les émoluments permettent que les maîtres d'ouvrage assument une partie des frais générés par leur projet, sans que l'ensemble des contribuables ne finance ces prestations individuelles.
- **Transparence et prévisibilité** : Bien que non explicitement mentionnée comme un principe distinct dans toutes les sources, la nécessité de critères objectifs et d'une base légale claire implique une certaine transparence dans la fixation des émoluments. Les administrés doivent pouvoir connaître les règles de calcul.

Le Surveillant des prix souligne par ailleurs que, pour assurer une juste participation de la collectivité, il convient de viser une couverture des coûts de l'ordre de 80 %, conformément au principe de modération.

1.2 Le nouveau règlement appliqué à Bassins

En prenant pour base les dossiers ayant nécessité un permis de construire des 24 derniers mois :

- Selon le règlement actuel, le montant facturable s'élève à CHF 11'187.-, auxquels s'ajoutent CHF 500.- pour les permis d'habiter ou d'utiliser, soit un total de CHF 11'687.-, soit moins de CHF 6'000.- par an.

- Selon le nouveau règlement, le montant facturable s'élèverait à CHF 36'152.-, auxquels s'ajoutent CHF 11'115.- pour les permis d'habiter ou d'utiliser, soit un total de CHF 47'267.-, soit CHF 24'000.- par an.

Or, avec 0.5 EPT consacré à la police des constructions et d'autres frais administratifs non pris en compte ici, la Municipalité estime que le taux de couverture des charges communales se situerait entre **50 % et 60 % pour les permis de Construire, en prenant en compte le reste des dossiers**. Cela reste donc bien en deçà des recommandations de Monsieur Prix (80% maximum), mais clairement au-delà du taux de couverture de ces frais jusqu'alors (10%).

2 Avis du Surveillant des prix et position municipale

Le Surveillant fédéral des prix (Monsieur Prix) a examiné le projet de règlement. Son avis, *in extenso*, est disponible en annexe.

Monsieur Prix a comparé les tarifs de Bassins pour la délivrance d'un permis de construire et d'un permis d'habiter avec les moyennes des tarifs qu'il a calculées pour trois objets différents à un prix donné. Ainsi, la Commune de Bassins pratique une tarification moins élevée que la moyenne de Monsieur Prix pour des maisons individuelles et des immeubles locatifs de cinq appartements, pour des valeurs entre CHF 700'000.- et CHF 2'000'000.-.

En revanche, Monsieur Prix constate qu'en cas de construction d'un immeuble locatif de quinze appartements pour CHF 5'000'000.-, la Commune de Bassins est plus chère de 11% que la moyenne nationale, pour une différence de CHF 1'682.- sur la facture finale.

C'est sur cette dernière base que « le Surveillant des prix propose donc en vertu de la loi de baisser la taxe proportionnelle pour le permis »

La Municipalité prend acte que les tarifs proposés pour les projets effectivement réalisés à Bassins (maisons individuelles et petits immeubles) sont moins élevés que la moyenne calculée par Monsieur Prix. Elle prend également acte que la recommandation de Monsieur Prix ne se fonde que sur un calcul effectué pour un projet qui semble parfaitement irréaliste sur son territoire, soit la construction d'un immeuble de quinze appartements pour CHF 5'000'000.-. Si d'aventure un projet comme celui-ci devait, contre toute attente, voir le jour, la différence de coût pour les demandeurs de CHF 1'682.- ne paraît pas disproportionnée pour la Municipalité.

Dès lors, la Municipalité a décidé de renoncer à suivre l'avis du Surveillant des prix dans la version qui vous est soumise avec ce préavis.

3 Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

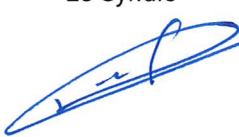
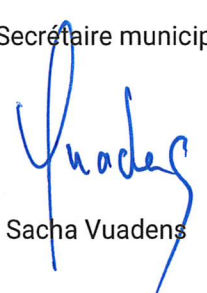
- Vu le préavis n° 07/25 relatif à l'adoption d'un nouveau règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions,
- Vu les recommandations du Surveillant des prix,
- Vu le rapport de la Commission ad hoc,
- Vu le rapport de la Commission des Finances,
- Où les conclusions des rapports des commissions précitées,
- Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Le conseil communal de Bassins décide :

- 1. d'adopter le règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 23 septembre 2025, pour être soumis au Conseil communal de Bassins.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic		Le Secrétaire municipal
		
Denis Currat		Sacha Vuadens

- Annexes :
- 1) règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions
 - 2) recommandations du Surveillant des prix,

Municipale en charge : Mme Carine Gex