



CH-3003 Berne

SPR;

POST CH AG

Commune de Bassins
Sacha Vuadens
Place de la Couronne 4
1269 Bassins

Par e-mail : commune@bassins.ch

Numéro du dossier : PUE-52-168

Votre référence :

Berne, (date cf. tampon de la date de la signature électronique)

Projet de règlement relatif aux émoluments administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Monsieur,

Nous vous remercions d'avoir pris contact avec nous au sujet du règlement relatif aux émoluments administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions. Nous avons pris connaissance de vos tarifs, en particulier dans le domaine des autorisations de constructions, et nous prenons position comme suit :

Le Surveillant des prix a effectué, en 2014, un relevé des émoluments perçus pour les autorisations de construire de deux types d'immeubles locatifs (15, respectivement 5 appartements) et d'une maison individuelle par les 30 communes les plus peuplées de Suisse et l'a actualisé en 2019 et 2023/24 (cf. analyse du Surveillant des prix sur les émoluments pour permis de construire, newsletter 7/14ⁱ et newsletter 02/20 et 05/24 – actualisationsⁱⁱ). Il s'est ensuite occupé de la question de la couverture des coûts (cf. newsletter 1/16ⁱⁱⁱ). Les émoluments sont très divers et varient fortement d'une commune à l'autre.

Ces études constituent une approche comparative sur laquelle nous nous appuyons pour apprécier les émoluments relatifs aux permis de construire.

Du point de vue du droit de la surveillance des prix, il n'est pas exclu de combiner un modèle avec une taxe fixe et une taxe proportionnelle. Les principes de couverture des coûts et d'équivalence doivent être pris en considération.

Surveillance des prix SPR
Einsteinstrasse 2
3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01
zoe.ruefenacht@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>





D'après nos calculs, les émoluments suivants s'appliquent pour une procédure de permis de construire d'une complexité moyenne :

montant des travaux	Immeuble locatif 15 CHF 5'000'000	Immeuble locatif 5 CHF 2'000'000	Maison individuelle CHF 700'000
Permis de construire	15'200.00	6'200.00	2'300.00
Octroi permis habiter/utiliser	1'670.00	770.00	317.00
Total	16'870.00	6'970.00	2'617.00

Les émoluments rapprochent déjà, pour des maisons modèles, notre moyenne comparative, voire même la dépassent pour un immeuble de 15 appartements.

	Moyenne
Maison locatif (15 appartements)	CHF 15'188
Maison locatif (5 appartements)	CHF 7'567
Maison individuelle	CHF 3'497

Le Surveillant des prix propose donc d'abaisser la taxe proportionnelle pour le permis de construire et de veiller à ce que le total des taxes dues pour une procédure de permis de construire d'une complexité moyenne ne dépasse pas, en règle générale, notre moyenne comparative.

Si des mandats sont attribués en externe, les règles relatives aux marchés publics doivent être prises en considération afin que les tarifs puissent également être maintenus aussi bas que possible.

De manière générale nous constatons que, selon le point de vue, un degré de couverture des coûts de 100 % n'est pas en soi équitable (l'intérêt public aux prestations étatiques doit être déduit des coûts) et doit, par conséquent, constituer une limite supérieure maximale claire qui ne peut être atteinte qu'exceptionnellement. Dans le même temps, le principe d'équivalence qui montre que des taxes plus basses peuvent parfois être appropriées, doit être respecté.

Le Surveillant des prix appelle, en matière de taxes, à la modération. Comme les permis de construire servent finalement au respect des règles en matière de construction, leur examen est en partie dans l'intérêt public. Les procédures d'autorisation de construire ne servent finalement pas uniquement au respect des contraintes juridiques par le maître d'ouvrage, mais également au bien-être public (sécurité, protection de l'environnement, paysage urbain, etc.). Par conséquent la communauté doit également y participer. Un degré de couverture des coûts de 80 % doit donc être l'objectif à atteindre, la communauté devant participer aux coûts.

En ce qui concerne les contributions de remplacement nous pouvons vous communiquer que cette indemnité compensatoire n'est pas le prix d'une prestation de service commercialisable au sens de la LSPr. Le Surveillant des prix renonce à édicter une recommandation sur le niveau de cette indemnité compensatoire, tout en appelant à la modération en la matière.



Le Surveillant des prix propose donc en vertu de la loi :

- **de baisser la taxe proportionnelle pour le permis.**

Nous attirons votre attention sur le fait que l'autorité compétente doit mentionner l'avis du Surveillant des prix dans sa décision (art. 14 al. 2 LSPr). Toutes les exigences de l'art. 14 LSPr sont alors remplies pour que le règlement ne puisse pas être contesté et annulé en raison d'un vice formel sur la base de l'art. 14 LSPr.

Veuillez agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix

ⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/informations-destinees-aux-medias/newsletter/2014.html>

ⁱⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2020.html>,
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/dokumentation/medieninformationen/newsletter/2024.html>

ⁱⁱⁱ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/informations-destinees-aux-medias/newsletter/2016.html>