

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

*concernant**l'adoption du nouveau règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (REAAC) et la modification de l'article 119 du règlement du plan général d'affectation*

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Les émoluments en matière de police des constructions sont actuellement fondés sur un tarif adopté par la Municipalité le 29 mars 2007 (cf. Annexe 2). Depuis cette date, ils n'ont subi aucune modification.

La Cour des comptes a rendu le 7 novembre 2018 un rapport d'audit¹ de la performance des processus d'octroi des permis de construire et d'habiter et des émoluments y relatifs. Elle a relevé, d'une part, que les tarifs actuels sont insuffisants sur le plan du principe de légalité et, que le taux de couverture des coûts est **inférieur à 30%** des charges de la filière Police des constructions. Cela signifie que ces prestations sont couvertes par l'impôt.

Il est devenu impératif d'actualiser les tarifs actuels et de clarifier l'applications afin de tendre vers une diminution de la couverture de l'impôt. Par ailleurs, il est nécessaire que ces émoluments fassent l'objet d'un règlement formel déterminant de manière suffisante le cercle des personnes assujetties, l'objet et la base de calcul de l'émolument, ainsi que son montant maximal, afin de respecter les principes d'équivalence et de couverture des coûts applicables en la matière.

La Municipalité propose dès lors un nouveau règlement respectant ces principes. Il permettra la perception d'émoluments assurant une meilleure couverture de l'ensemble des prestations fournies aux constructeur·trice·s.

Le tableau ci-dessous offre une première lecture de l'apport de ce nouveau règlement sur les charges en matière de police des constructions.

Année	Charges	Émoluments actuels	Taux de couverture	Émoluments futurs projetés	Taux de couverture projeté
2019	CHF 624'933	CHF 134'160	21.4 %	CHF 419'944	67.2 %
2020	CHF 557'996	CHF 120'267	21.5 %	CHF 469'140	84.0 %
2021	CHF 694'287	CHF 269'907	38.8 %	CHF 478'490	68.9 %

Tableau 1 – Projection de la couverture des coûts de la filière

¹ Rapport n°47 – Audit de la performance des processus d'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser en zone à bâtir et des émoluments y relatifs – Commune d'Yverdon-les-Bains - https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/cour_comptes/1_Rapports_d_audit/47_Rapport.pdf

Le taux de couverture des charges en matière de police des constructions sera ainsi majoritairement couvert par les émoluments. La part de l'impôt sera drastiquement diminuée.

Le projet de règlement qui accompagne le présent préavis reprend la structure du règlement proposé par le Canton en l'adaptant aux derniers enseignements issus du rapport de la Cour des comptes.

I. Objectifs de la révision

La perception d'émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions se fait sur la base de l'art. 6 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), révisée en 2018, qui stipule :

« *L'Etat et les communes peuvent percevoir des émoluments des propriétaires :*

- a. pour toutes les demandes, autorisations, préavis, en lien avec la police des constructions ;*
- b. pour toutes les décisions, prestations, expertises, liées à une construction illicite ».*

Les émoluments en matière de police des constructions servent au financement des prestations de la Commune. Il convient de déterminer quel est le degré de couverture acceptable par l'impôt, sachant que les émoluments imputés globalement aux constructeur·trice·s ne pourront être supérieurs à 100% et ne permettent donc pas à la collectivité de faire un bénéfice (principe de la couverture des coûts). Aucun seuil minimal n'est imposé; cependant la politique tarifaire doit garantir que la majorité des prestations de la Commune en matière de police des constructions soit couverte par les émoluments, et non par l'impôt.

Le nouveau règlement proposé liste les procédures administratives impactées, définit s'il s'agit d'appliquer un tarif horaire ou forfaitaire ; il prévoit aussi de reporter les frais des mandataires externes et d'appliquer le même tarif pour tous les services impactés ou concernés par les procédures de police des constructions.

Selon la jurisprudence actuelle, le cercle des assujetti·e·s, l'objet et la base de calcul des émoluments doivent au minimum figurer dans un règlement adopté par le Conseil communal et approuvé par le Département compétent.

II. Tarif actuel

Les émoluments actuels (cf. tableau 2) sont considérés comme marginaux dans les procédures de police des constructions. Les tarifs actuels ne respectent pas suffisamment le principe de la légalité, ni celui de l'équivalence. L'émolument pour les dossiers soumis à une procédure d'enquête publique, et dont les dossiers sont déposés par des mandataires professionnel·le·s (cf. tableau 2, ligne 6) est fondé sur le CFC². Le règlement actuel induit que la couverture des charges de la police des constructions est tributaire de deux facteurs :

- Le coût des constructions (CFC2) soumis à procédure d'enquête publique ;
- Le nombre de dossiers traités dans l'année.

² Le Code des frais de construction (CFC) propose une structure de tous les coûts générés dans un projet de construction, de sa conception à sa réalisation. Cet instrument de travail sert de base commune à l'ensemble des intervenants dans la construction, y compris aux administrations publiques. Le chiffre 2 concerne tous les coûts générés par le bâtiment, tels que l'excavation, le gros œuvre, les installations techniques, les aménagements intérieurs et les honoraires des mandataires. Le CFC2 constitue un premier estimatif des coûts liés à un projet de construction donné.

Les tarifs actuels reposent sur le principe que le-la constructeur-trice paie un prix unique couvrant l'ensemble des prestations relatives à l'entier de la procédure et comprenant le permis de construire et le permis d'habiter.

La tarification forfaitaire minimum de CHF 100.- (cf. lignes 2, 4, 5, 6, tableau 2) est l'une des principales causes du coût dérisoire des procédures de police des constructions. Tous les projets dont le coût est inférieur à CHF 60'000.- ne rapportent qu'un émolument de CHF 100.- pour l'ensemble des prestations communales, tous services confondus. Aujourd'hui, les frais induits par le traitement de deux tiers des dossiers d'enquête publique, soit ceux dont le CFC2 est inférieur à CHF 1 Mio, ne sont pas couverts par les émoluments.

Autorisations de construire		(FAE = Frais d'avis d'enquête)
Dispense d'enquête simple par la Commune	avec permis d'habiter	fr. 200.-
	sans permis d'habiter	fr. 100.-
Dispense d'enquête avec autorisation de l'Etat	avec permis d'habiter	fr. 300.-
	sans permis d'habiter	fr. 200.-
Abattage d'arbre, demande		fr. 100.-
Enseignes publicitaires		min. fr. 100.-, max. fr. 800.-
Enquêtes publiques		fr. 50.-/m ²
Renonciation au permis de construire après enquête / refus de permis de construire		1,7 ‰ du CFC 2 + FAE
Prolongation du permis de construire		fr. 200.- + FAE
Permis d'habiter		fr. 100.-
	après dispense d'enquête	compris dans l'autorisation
	après enquête publique	compris dans le permis de construire
Visite de la Commission de salubrité		comprise dans le permis d'habiter
Visite supplémentaire de la Commission de salubrité		fr. 100.-
Place de parc manquante	zone urbaine	fr. 5'000.-
	zone suburbaine	fr. 3'000.-

Tableau 2 – Tarifs actuels

Les émoluments perçus pour les dossiers dont le coût des travaux est compris entre CHF 1 Mio et CHF 4 Mio pourraient couvrir les frais liés à leur traitement, à condition que les dossiers soient complets et conformes aux dispositions applicables tout au long du processus, ce qui n'est que très rarement le cas. Les dossiers des projets dont le coût est inférieur à CHF 4 Mio sont fréquemment incomplets et non conformes. Cela induit une surcharge de travail pour la filière Police des constructions, mais également pour l'ensemble des services communaux, en leur imposant un important suivi et de fréquentes relances pour obtenir les documents manquants.

Par ailleurs, l'absence de plafond dans le tarif actuel provoque une disparité entre les demandes de permis de construire. Les projets soumis à une procédure d'enquête publique dont le coût de la construction est élevé contribuent, dans une certaine mesure, au financement des prestations fournies pour les autres dossiers.

Les dossiers dispensés d'enquête publique posent également question. Avec un tarif forfaitaire minimum de CHF 100.-, les émoluments portant sur des demandes de travaux de minime importance, les abattages d'arbre, ou relatives à un procédé de réclame (enseigne publicitaire) et à la teinte de façades ne couvrent aucunement les coûts de traitement des dossiers par l'administration communale. Déposés directement par les propriétaires ou par leurs mandataires (chauffagiste, paysagiste, installateur·trice de panneaux solaires), ces dossiers sont souvent incomplets. Cela induit une charge conséquente et mobilise d'importantes ressources pour la Police des constructions.

À titre indicatif, en 2021, la filière a traité 156 dossiers dispensés de publication, 79 demandes d'abattage d'arbre et 42 demandes relatives à des procédés de réclame, ce qui totalise un nombre de 277 dossiers. Facturés CHF 100.- par dossier, ceux-ci ont rapporté la modique somme de CHF 27'700.-. En estimant un temps de traitement moyen (et idéal) de 3.5 heures par dossier (uniquement pour les prestations de la Police des constructions), la totalité des émoluments aurait dû se monter à au moins CHF 96'950.-.

Les émoluments perçus suite à un refus de permis de construire, facturés CHF 200.-, ne soutiennent pas non plus le travail nécessaire au traitement du dossier, ni à l'important travail rédactionnel qu'ils occasionnent. Refuser une demande de permis de construire impose souvent des recherches juridiques détaillées permettant de motiver de manière complète une décision sujette à recours. Le tarif laisse ainsi une grande marge de manœuvre aux constructeur·trice·s pour obtenir des préavis de l'autorité communale à moindre coût.

Le taux de couverture des charges de la filière est reproduit ci-dessous (cf. tableau 3). Les charges regroupent les comptes n° 3003, 3011, 3031, 3040, 3050 et 3185. La part du travail fourni pour le Ribt³ a été déduite. Les émoluments portent sur le compte n° 4313.

Année	Charges	Émoluments	Taux de couverture
2018	CHF 525'681	CHF 311'649	59.2 %
2019	CHF 624'933	CHF 134'160	21.4 %
2020	CHF 557'996	CHF 120'267	21.5 %
2021	CHF 694'287	CHF 269'907	38.8 %

Tableau 3 - Charges actuelles de la filière

Le spectre du nouveau règlement n'a pas pour objectif de facturer la totalité des prestations de la filière Police des constructions. Certaines tâches ne sont tout simplement pas facturables puisqu'elles servent avant tout au service public ou au fonctionnement de l'administration communale.

Le tableau ci-dessous propose la mise en parallèle, d'une part, des émoluments facturés par type de dossiers et, d'autre part, du temps estimé pour les prestations complètes de la Police des constructions.

³ Le Réseau intercommunal des bureaux techniques (Ribt) regroupe les communes de Chavornay, Grandson, Orbe, Ste-Croix, Vallorbe, Yvonand et Yverdon-les-Bains. Ces communes se sont engagées à proposer, à tarif égal, des prestations équivalentes en matière de police des constructions aux communes de la région du Nord vaudois.

Ainsi, la Ville d'Yverdon-les-Bains accomplit des prestations pour les Communes de Chamblon, Champvent, Cheseaux-Noréaz, Method et Treycovagnes. Gérée par convention, au tarif horaire de CHF 130.- facturé au quart d'heure, le nouveau règlement proposé n'aura aucune incidence sur ces prestations.

Nature des constructions	Valeur CFC2 (CHF)	Émolument	Temps estimatif	Tarif horaire estimé
Terrasse sur le domaine publique	0	CHF 100	5 heures	CHF 20
Véranda	20'000	CHF 100	6 heures	CHF 16
Couvert à voiture	35'000	CHF 100	6 heures	CHF 16
Antenne de téléphonie mobile	45'000	CHF 100	8 heures	CHF 12
Piscine	112'000	CHF 190	7 heures	CHF 27
Habitation individuelle	460'000	CHF 782	12 heures	CHF 65
Halle artisanale	1'560'000	CHF 2'652	22 heures	CHF 120
Immeuble de logements	3'200'000	CHF 5'440	30 heures	CHF 181
Extension du Centre thermal	20'000'000	CHF 34'025	40 heures	CHF 850
Usine au PST	35'000'000	CHF 59'500	22 heures	CHF 2'704
9 immeubles à Clendy	31'233'000	CHF 56'344	50 heures	CHF 1'127

Tableau 4 – Comparatif objets - émoluments actuels – temps traitement

III. Rapports d'audit de la Cour des comptes

Depuis son rapport d'audit du 7 novembre 2018⁴, la Cour des comptes a publié successivement six autres rapports d'audit sur cette thématique, concernant d'autres communes. Le 28 septembre 2021, la Cour a rendu un rapport synthétique mettant en parallèle les pratiques communales et cantonales⁵. Elle a également proposé un guide des « bonnes pratiques visant la performance des processus communaux », en précisant toutefois que son application demeure libre. Dans ce dernier, elle suggère toutefois des solutions concrètes aux Communes, notamment sur la perception des émoluments administratifs.

La Cour rappelle les trois principes juridiques à respecter lors d'une révision des émoluments administratifs :

Le **principe de la légalité** stipule que la perception repose sur une base légale formelle définissant l'objet de l'émolument, le cercle des personnes assujetties et la base de calcul. Le Conseil communal peut déléguer à la Municipalité la détermination des tarifs.

Le **principe de la couverture des coûts** définit que le montant des émoluments ou taxes perçus ne doit pas dépasser, ou seulement dans une moindre mesure, l'ensemble des coûts engendrés par la branche ou subdivision concernée de l'administration. Les coûts à couvrir peuvent comprendre les frais généraux (salaire du personnel, loyer, frais de port et téléphone) ainsi que les intérêts et amortissement de capitaux investis. Cela ne signifie pas que les émoluments doivent couvrir l'intégralité des coûts. Ce principe n'empêche toutefois pas la constitution de réserves en vue d'investissements ultérieurs (par ex. acquisition d'un nouveau logiciel).

⁴ Rapport n°47 – Audit de la performance des processus d'octroi des permis de construire et d'habiter ou d'utiliser en zone à bâtir et des émoluments y relatifs – Commune d'Yverdon-les-Bains - https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/cour_comptes/1_Rapports_d_audit/47_Rapport.pdf

⁵ Rapport n° 73 : L'octroi des permis de construire et des permis d'habiter en zone à bâtir : une synthèse d'audits menés auprès de sept communes complétée par un audit de la CAMAC - https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/cour_comptes/1_Rapports_d_audit/73_Rapport.pdf

Le **principe de l'équivalence** précise pour sa part que la contribution perçue ne doit pas être en disproportion manifeste avec la valeur objective de la prestation fournie et se situer dans des limites raisonnables. Cependant, il n'est pas exigé que, dans chaque cas, le montant perçu corresponde précisément au coût de l'opération administrative. Ce principe doit plutôt être défini par des critères défendables d'un point de vue objectif et ne pas présenter de divergences, à moins qu'elles s'appuient sur des motifs raisonnables et évidents. Dans une certaine mesure, il peut y avoir une compensation entre les affaires importantes et celles qui sont mineures. Une tarification forfaitaire n'est pas exclue tant que les contributions réclamées restent dans une proportion raisonnable avec les prestations fournies.

Deux manières de facturer les émoluments paraissent acceptables, chacune avec leurs avantages et leurs inconvénients :

Le **tarif horaire** est très répandu auprès des petites communes qui disposent de ressources internes pour effectuer les contrôles de dossiers. Ce tarif permet une comptabilité saine du temps effectif de chaque prestation. Les demandes de compléments sont facturables, de même qu'un investissement en heures conséquent sur un dossier en particulier. Cette manière de facturer doit cependant être formalisée pour assurer une mise en œuvre du tarif et une égalité de traitement en fonction des dossiers, et donc du personnel de l'administration.

Le **tarif forfaitaire**, qui peut être basé notamment sur le coût de construction (voir ci-dessus), est très répandu auprès des communes et reste juridiquement acceptable malgré une variation importante de la couverture des coûts. Ce mode de calcul ne respecte cependant pas toujours le principe d'équivalence des prestations. À l'inverse, il permet une facturation rapide par dossier.

Une politique tarifaire décidée par la Municipalité est souhaitable afin d'assurer le pilotage de l'activité. L'ensemble des services de l'administration devrait utiliser le même mode de calcul, voire appliquer le même tarif horaire pour toutes les prestations en lien avec les demandes de police de constructions. Au final, il s'agit d'une seule et même prestation fournie par la Commune.

IV. Présentation détaillée du nouveau règlement sur les émoluments

La Municipalité propose un règlement (Annexe 1) fondé sur le document type élaboré par le Canton.

Une grande partie des dossiers soumis à la Police des constructions pour examen se révèlent incomplets ou d'une qualité insuffisante. Ainsi, des pièces ou documents importants, nécessaires à la bonne compréhension de la demande et à son traitement par l'administration communale, font souvent défaut. Les requérants sont ainsi amenés à compléter leur dossier, ce qui génère un important travail de suivi. Cette situation est constatée tant sur les dossiers déposés par des non-professionnel·le·s (travaux de minime importance) que sur les dossiers déposés par des mandataires qualifiés (dossiers soumis à une enquête publique). Dans une optique de couverture des coûts et afin de ne pas pénaliser les requérant·e·s qui déposent d'emblée un dossier conforme et complet, la Municipalité est d'avis que les prestations de l'administration nécessaires pour obtenir les compléments requis doivent être facturées.

L'expérience de la Police des constructions montre qu'au-delà d'un certain coût de la construction, les mandataires fournissent généralement un travail de qualité en déposant des dossiers complets.

Un système mixte comportant une part d'émolument fixe et une part d'émolument variable paraît être le plus équitable. La solution proposée se décline dès lors comme suit :

A. Frais d'ouverture de dossier – émoulement de base

Il est proposé l'introduction d'un émoulement fixe dans le but de participer, même de manière mineure, au coût logistique de constitution et de liquidation d'un dossier. Cet émoulement couvre l'enregistrement et la saisie du dossier dans l'outil informatique, la création d'un dossier matériel et son archivage. Ces opérations sont les mêmes que celle que soit l'envergure de la construction. Cet émoulement est dû pour tous les dossiers, même en cas de retrait de la demande, et ce à n'importe quelle étape de la procédure. Cet émoulement correspond à 1.5 heure de travail, plus les frais d'archivage.

Il est prévu de fixer le montant de cet émoulement à **CHF 250.- pour toutes les procédures**, lors de chaque dépôt de dossier.

B. Émoulements variables

Un émoulement variable calculé soit sur un **forfait fondé sur le CFC2**, soit sur un **tarif horaire** est proposé.

Cet émoulement concerne toutes les procédures de demande d'autorisation telles que les demandes de permis de construire (dispense d'enquête, enquête publique, enquête publique complémentaire, autorisation préalable d'implantation), y compris les demandes de minime importance, ou les demandes d'abattage d'arbre, d'installations d'enseignes publicitaires, de teinte de façade ou demandes comparables selon l'art. 72d RLATC⁶.

Tarif forfaitaire

- Pour éviter des calculs complexes, la Municipalité propose de déterminer un seuil du coût de la construction à partir duquel le temps consacré par chaque service à l'étude et au suivi du dossier est facturé de manière forfaitaire. L'analyse des projets déposés entre 2019 et 2021 a démontré que ce seuil peut être fixé à CHF 4 Mio. Ce seuil correspond également au dépôt de dossiers majoritairement complets et de qualité. Dès ce seuil, il est ainsi préférable d'appliquer un forfait en multipliant le coût de la construction par un indice donné. La complexité des procédures nécessaires pour des bâtiments importants implique davantage de travail à l'administration communale que par le passé. L'augmentation du nombre de dossiers incomplets et d'oppositions à traiter, voire des recours qui suivent nécessite donc une correction de cet indice. **L'indice actuel de 1.7% est donc proposé à 2.0%.**
- **Si en revanche le coût de construction est inférieur à CHF 4 Mio, l'émoulement sera proportionnel.** La charge de travail pour l'examen d'un dossier est proportionnelle à sa dimension, donc à son coût de construction. La procédure propre à la délivrance du permis d'habiter reste soumise au tarif horaire.
- Par ailleurs, il convient de fixer un maximum à l'émoulement total par dossier. La Municipalité propose de fixer ce maximum à CHF 200'000.-.
- Sur ces cinq dernières années, l'émoulement maximal facturé s'est élevé à CHF 120'000.- et concernait la construction d'une usine. La majorité des émoulements relatifs à des demandes de permis de construire portant sur des usines, des bâtiments à Y-PARC ou un complexe de plusieurs bâtiments ont avoisiné le montant de CHF 50'000.—. Avec un indice de 2%, un émoulement de CHF 200'000.- correspond à un CFC2 de CHF 100'000'000.—. A ce jour, le seul projet connu susceptible d'atteindre éventuellement cette somme est la construction du nouvel hôpital des eHnv. L'émoulement maximum de CHF 200'000.- sera ainsi très rarement atteint dans la pratique, même pour des dossiers particulièrement complexes. Ce montant doit être

⁶ RLATC – [Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions](#)

compris comme un garde-fou afin de respecter en tous les cas le principe de l'équivalence.

Tarif horaire

Le tarif horaire proposé se fonde sur les recommandations KBOB⁷. Le personnel administratif est comptabilisé en catégorie F, une ressource technique (architecte ou technicien-ne) est comptabilisée entre les catégories C et E. Ces catégories ne tiennent cependant pas compte des besoins nécessaires pour effectuer le travail, tels que les frais de location des bureaux, les frais de chauffage et d'électricité, les frais d'impression, les frais de développement et maintien des logiciels informatiques, les frais de matériel de bureau, y compris informatique.

Taux horaires maximums recommandés, par catégorie

Taux horaires maximums recommandés pour 2022 dans le cadre des marchés adjugés de gré à gré, en CHF (HT), par catégorie (catégories définies par la SIA)							
Année / Cat.	(A)	B	C	D	E	F	G
2022	(210)	165	140	120	100	90	85

Tableau 5 – tarifs 2022 - Honoraires ingénieurs et architectes, DGMR

La Municipalité propose d'arrêter un **tarif horaire unique de CHF 140.-** pour toutes les ressources communales en lien avec les procédures de permis de construire.

C. Recherche d'archives

Le règlement du 25 septembre 2003 d'application de la loi du 24 septembre 2002 sur l'information (RLInfo), dispose à son article 17 al. 1 que *lorsque la réponse à la demande nécessite un travail dépassant une heure, un émolument, facturé au quart d'heure, de CHF 40.-/heure est perçu pour tout ce qui dépasse cette durée, jusqu'à et y compris 4 heures. Au-delà, l'émolument s'élève à CHF 60.-/heure.*

Les recherches d'archives sont donc soumises à un tarif horaire différent. Cependant, ce tarif peut être appliqué pour l'ensemble de la prestation nécessaire à la recherche d'une archive, en fonction d'un temps moyen correspondant à la recherche, à la transmission du dossier et à son retour, ces opérations étant les mêmes quelle que soit la taille du dossier.

D. Opérations ponctuelles

La Police des constructions effectue d'autres opérations ponctuelles destinées au public ou en lien de près ou de loin avec une procédure de demande de permis de construire. Elles peuvent concerner la prolongation de validité d'un permis de construire, une demande de fractionnement ou de réquisition de mention au Registre foncier, l'inscription d'une mention au Registre foncier, l'évacuation de matériaux à la suite d'une demande de teinte de façade ou d'autres tâches spécifiques.

Non prises en compte dans le tarif actuel, ces opérations nécessitent toutefois un travail administratif. Il est proposé une taxe forfaitaire de CHF 250.- par opération.

E. Frais annexes et frais de mandataires

Les services communaux font appel à des mandataires dans le cadre de l'examen des demandes de permis de construire qui lui sont soumis. L'administration communale ne peut

⁷ KBOB - Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics. Les recommandations sont utilisées par les bureaux privés dans le domaine de la construction ainsi que par les services cantonaux pour déterminer les tarifs horaires.

en effet disposer à l'interne de la totalité des compétences requises pour le traitement de certains dossiers. Elle s'est ainsi entourée de spécialistes externes ayant des compétences particulières dont l'internalisation ne se justifie pas, en raison du faible taux d'activité nécessaire à la réalisation de ces tâches.

Aujourd'hui déjà, des entreprises externes participent aux contrôles de conformité des demandes de permis de construire à la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), aux contrôles de conformité sur les chantiers, notamment pour l'installation de grue, ou fournissent des conseils sur certains projets nécessitant des compétences juridiques spécialisées.

Les contrôles des bilans énergétiques sont, depuis 2016, refacturés aux constructeurs sous la forme d'un émolument forfaitaire de CHF 300.- par dossier. La Cour des comptes a toutefois relevé dans son rapport d'audit que l'introduction de cette facturation supplémentaire aurait nécessité une révision des tarifs. Elle constatait néanmoins que la pratique apparaissait comme constante et que le montant était peu significatif sur le coût de la construction.

Enfin, lorsqu'une décision municipale est sujette à recours, la Municipalité s'entoure fréquemment d'un conseiller juridique dans le but de défendre sa position. Elle supporte les frais inhérents au recours dans le but de permettre aux constructeur·trice·s de réaliser leurs projets. La Municipalité propose ainsi la refacturation complète aux requérant·e·s des honoraires des mandataires qu'elle a dû engager pour défendre sa décision dans l'intérêt des constructeur·trice·s.

F. Contribution de remplacement

Le RPGA⁸ précise que l'aménagement de places de stationnement est obligatoire lors de constructions nouvelles, lors de l'agrandissement d'un bâtiment existant ou lors d'un changement d'affectation entraînant un besoin plus élevé en places de stationnement.

L'art. 119 RPGA précise à cet égard :

¹ La Municipalité peut dispenser un propriétaire de son obligation d'aménager tout ou partie des places de stationnement requises lorsqu'il ne peut :

- ni les réaliser sur son propre fonds,
- ni participer à une installation commune.

² Dans ce cas le propriétaire versera une contribution compensatoire de CHF 5000 par place manquante. Le montant de cette taxe peut être révisé tous les 5 ans.

³ Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Si le permis n'est pas utilisé, le montant versé ne sera restitué que lorsque le dit permis sera périmé ou sur renonciation écrite du bénéficiaire.

⁴ La contribution sera affectée à la construction par la Commune de places de stationnement accessibles au public et ne crée aucune prétention à leur utilisation.

⁵ Cette contribution sera versée au «fonds pour l'aménagement de places de parc pour véhicules» dont la comptabilité est tenue spécialement.

Dans sa pratique, la Police des constructions a appliqué l'art. 119 RPGA pour toutes les nouvelles constructions de logements ne réalisant pas suffisamment de places selon les besoins calculés sur la base des normes VSS⁹. Ces dernières années, les contributions ont rapporté à la Ville les montants suivants : (2017) CHF 45'000.-; (2018) CHF 50'000.-; (2019) CHF 6'000.-; (2020) CHF 16'000.-; (2021) CHF 30'000.-.

⁸ RPGA – [Règlement du plan général d'affectation](#)

⁹ VSS est l'Association suisse des professionnels de la route et des transports ; elle rédige des normes et les diffuse. Dans le langage courant, les professionnels de la construction parlent de normes VSS.

Aucune contribution n'est exigée pour la création de nouveaux commerces au centre-ville, de restaurant ou d'extension de terrasse. L'obligation de verser une somme de CHF 5000.- par place manquante lors d'une extension de terrasse pour un établissement public apparaîtrait comme financièrement insupportable pour les professionnel-le-s de la restauration ou les commerçant-e-s en général. La Municipalité ne souhaite dès lors pas modifier cette pratique. En revanche, elle propose d'adapter aux valeurs actuelles le montant de la compensation pour les places de parc voiture et de prévoir deux nouvelles taxes de compensation, l'une pour les places de parc équipées de bornes de recharge électrique, l'autre pour les places de parc deux-roues.

Vu que le siège de la matière se trouve actuellement à l'art. 119 RPGA, les modifications de la réglementation envisagées ne seraient applicables qu'une fois la révision du RPGA approuvée.

Cela étant, la Municipalité propose de déplacer dans le nouveau règlement sur les émoluments la base légale relative aux contributions de remplacement, dès lors que celles-ci concernent précisément une taxe forfaitaire en lien avec les procédures de demande de permis de construire.

La construction d'une place de stationnement représente un coût effectif des travaux d'environ CHF 20'000.-, alors que la taxe actuelle est de CHF 5'000.-. En tant que contribution de remplacement, celle-ci doit donc être augmentée à CHF 20'000.-.

L'aménagement ou la construction d'une place de stationnement équipée en vue d'y raccorder une borne électrique représente un coût de travaux compris entre CHF 2'500.- et CHF 5'000.-.

L'aménagement d'une place de stationnement deux-roues représente un coût de travaux d'environ CHF 2'000.-.

Ces montants sont intégrés dans le nouveau règlement. L'article 119 RPGA doit dès lors être modifié comme suit :

« ¹ sans changement

² Dans ce cas le propriétaire versera une contribution compensatoire, conformément au règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (REAAC).

³ abrogé

⁴ abrogé

⁵ abrogé ».

Ainsi, l'article 119 RPGA mentionnera uniquement les principes applicables en la matière, de manière cohérente avec l'ensemble du RPGA et renverra pour le surplus au nouveau règlement proposé.

G. Avance de frais

Lorsque l'émolument pourrait dépasser la somme de CHF 5'000.-, la Police des constructions pourra demander aux personnes requérant-e-s une avance correspondant au montant de probable de l'émolument, dans le but d'éviter des procédures lourdes de recouvrement lors de traitement de contentieux.

H. Retrait de dossier

Actuellement, le retrait d'un dossier avant l'enquête publique ne génère aucun frais à quiconque a déposé la demande. Seul le retrait après l'enquête publique permet de facturer un émolument de CHF 200.-, ajouté aux frais de la publication (frais fixes de CHF 248.-).

La Municipalité propose la facturation des heures engagées pour tout dossier portant sur des constructions dont la valeur est inférieure à CHF 4 Mio. Pour tous les dossiers portant sur des constructions dont la valeur équivaut ou est supérieure à CHF 4 Mio, un émolument correspondant au 1‰ du CFC 2 sera appliqué.

V. Interventions des autres services communaux dans les procédures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions

A défaut d'une comptabilité analytique, il n'est pas possible de déterminer le coût complet des activités des différents services appelés à intervenir dans le cadre d'un dossier de police des constructions. La comptabilité générale de la filière présente uniquement les charges et revenus directs de ses prestations auprès des constructeur·trice·s tiers.

En l'absence de refacturation interne entre services communaux, les charges supportées par les différents services et entités de la Ville pour des procédures en matière de police des constructions ne sont pas comptabilisées.

Les services impactés par les procédures de police des constructions ont été invités à compléter un tableau indiquant le temps consacré à l'examen, au préavis puis au suivi de différents types de dossiers. Ces données sont lissées et synthétisées dans le tableau 6.

Examen et préavis		Suivi des travaux et visite	
STE (BT, Voirie, JAR)	0.5h à 1.0h	STE (BT, Voirie, JAR)	0.5h à 6.0h
SDIS (Police du feu)	0.5h à 5.0h	SDIS (Police du feu)	0.5h à 5.0h
SSP (UT, Polcom)	0.25h à 0.75h	SSP (UT, Polcom)	0.16h à 2.0h
SEY	0.5h à 1.0h	SEY	0
MOB	0.08h à 0.25h	MOB	0
SGE-JUR	4.0h à 0.25h	SGE-JUR	0
URB-PdC	0.5h à ≥3.0h	URB-PdC	1.0h à ≥6.0h

Tableau 6 – Temps estimé par services

Certains services sont très sollicités sur les demandes de permis de construire, notamment lors du suivi des travaux et les visites de la Commission de salubrité.

Il est ainsi proposé que le **tarif horaire de CHF 140.- (cf. ch. IV, let. B) s'applique par analogie à tous les services consultés** et concernés par les procédures de police des constructions.

VI. Processus de validation

A. Préavis DGTL

Le 21 juin 2022, le projet de nouveau règlement a été transmis pour consultation préalable à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de l'Etat de Vaud.

Le 8 juillet 2022, la DGTL a transmis à la Municipalité ses remarques (cf. Annexe 3). La DGTL conclut que, de **manière générale le projet correspond aux exigences légales** et qu'il est **susceptible d'être approuvé**.

Elle précise que l'approbation du Département ne donne aucune garantie quant à la validité des tarifs prévus au regard des principes du droit supérieur. Le contrôle du respect de ces principes relève exclusivement des autorités judiciaires.

Les différentes remarques de détail émises par la DGTL ont par ailleurs été prises en compte et le projet adapté en conséquence, dans la mesure nécessaire.

B. Préavis du Surveillant des prix

L'article 14 de la loi fédérale concernant la surveillance des prix (LSPr) rappelle que la Municipalité est tenue, dans certains cas de figure, de consulter au préalable le Surveillant des prix¹⁰ et doit motiver sa décision si elle refuse de suivre le préavis reçu. Le projet de nouveau règlement a dès lors été transmis au Surveillant des prix pour préavis.

Le 21 juin 2022, le Surveillant des prix a informé avoir pris connaissance du règlement sur les émoluments administratifs (cf. [Annexe 4](#)). Il précise que « *dans le domaine des contributions de remplacement pour les places de stationnement, il n'a pas jusqu'à présent procédé à des comparaisons de taxes à l'échelle nationale. De ce fait, il ne peut se prononcer sur le montant des taxes prévues. Il informe renoncer pour l'instant à examiner de manière approfondie le règlement, tout en précisant que le fait de renoncer ne peut être assimilé à une approbation.* »

Finalement, le Surveillant des prix a précisé le 29 août 2022 que « *les taxes de permis de construire ne constituent pas un cas classique de l'article 14 LSPr* » (cf. [Annexe 5](#)). Il précise que « *lorsqu'une commune lui soumet un règlement pour approbation, il formule un avis en se basant sur la comparaison des taxes effectuées* ». Il en découle que ce règlement a, en tout état de cause, été communiqué au Surveillant des prix et que le Canton ne saurait dès lors refuser son approbation en raison d'un éventuel vice de procédure à cet égard.

VII. Conclusion

Un règlement sur les émoluments proposant un système mixte comportant une part d'émolument fixe et une part d'émolument variable en fonction soit d'un tarif forfaitaire, soit d'un tarif horaire constitue un socle indispensable pour respecter une bonne couverture des coûts. Il est normal que les émoluments et les taxes compensatoires soient en adéquation avec les coûts induits par les tâches exécutées par la Police des constructions.

L'application d'une politique tarifaire unifiée est souhaitable pour assurer le traitement des dossiers par l'ensemble des services impliqués dans les procédures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions. Cette révision se fonde sur une pesée des divers intérêts en cause, tout en s'appuyant sur une analyse des coûts.

Une fois le règlement adopté par le Conseil communal, la Municipalité le transmettra à la Cheffe du Département cantonal compétent pour approbation, conformément à l'article 94 de la loi du 28 février 1956 sur les communes.



¹⁰ Le Surveillant des prix contrôle notamment les émoluments et les redevances fixées par la Confédération, les Cantons et les Communes.

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: Le règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (REAAC) est adopté.

Article 2 : L'article 119 du règlement du plan général d'affectation est modifié comme suit :

« ¹ sans changement

² Dans ce cas le propriétaire versera une contribution compensatoire, conformément au règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (REAAC).

³ abrogé

⁴ abrogé

⁵ abrogé ».

Article 3 : L'approbation cantonale est réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  P. Dessemontet



Le Secrétaire :  F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité : Mme Carmen Tanner, vice-syndique, municipale en charge du dicastère Urbanisme – Ressources humaines – Culture et durabilité

Annexes :

1. Règlement sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (REAAC)
2. Tarif des émoluments en matière de police des constructions, du 29 mars 2007
3. Préavis de la DGTL
4. 1^{er} courrier du Surveillant des prix
5. 2^{ème} courrier du Surveillant des prix



CANTON DE VAUD

COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

Règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions (REAAC)

Version du 8 novembre 2022

1

Adopté par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains

le : _____

Le Syndic

Le Secrétaire

1

Adopté par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains

le : _____

Le Président

La Secrétaire

2

Approuvé par le Département des institutions, du territoire et du sport

le : _____

La Cheffe du département

Vu :

- la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC) ;
- la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom) ;
- la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC),
- le règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

Le Conseil communal édicte :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Objet

- 1 Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.
- 2 Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments et des contributions de remplacement.

Art. 2 Cercle des assujettis

- 1 Les émoluments administratifs et les contributions de remplacement sont dus par celui qui requiert, ou qui omet de requérir, une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées aux articles 7 et 8 du présent règlement.
- 2 Les émoluments administratifs liés aux visites de la Commission de salubrité pour cause d'insalubrité (art. 3 al. 1 lit. c du présent règlement) sont dus par le propriétaire mis en cause. Lorsque l'intervention de la Commission de salubrité a eu lieu ensuite d'une dénonciation abusive, les frais peuvent être mis à la charge du dénonciateur.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Art. 3 Prestations communales soumises à émoluments

- 1 Sont soumises à émolument les procédures d'aménagement du territoire et de police des constructions, notamment :
 - a. Les demandes préalables ou les demandes de séance ou d'information, soumises ou non à la Commission d'architecture, de l'urbanisme et du paysage ou/et à la Municipalité ;
 - b. Les procédures de demande d'autorisation telles que les demandes de permis de construire, de dispense d'enquête, d'enquête publique, d'enquête complémentaire, d'autorisation préalable d'implantation et la demande définitive, les demandes de projets de minime importance, les demandes d'abattages, installations d'enseignes publicitaires, teinte ou autres selon l'art. 72d RLATC ;
 - c. L'ouverture du chantier, le suivi des travaux, les visites de la Commission de salubrité, ainsi que le traitement administratif de travaux illicites ou non conformes jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser ;

- d. La recherche d'archives ;
 - e. Les opérations ponctuelles telles que la prolongation de validité d'un permis de construire, les demandes de fractionnement ou de réquisition d'une mention, d'inscription d'une mention, l'évacuation d'échantillons suite demande de teinte, etc.
- 2 Les frais découlant des examens et rapports confiés à des tiers en lien avec une procédure en cours, tels que le contrôle en matière énergétique, police du feu et protection incendie, installation et surveillance de chantier, suivi des travaux, implantation des constructions (fond de fouille, distance, niveau, hauteur, etc.), retrait de substances nocives (amiante, plomb, matériaux pollués, etc.), raccordement de canalisations, plantations, place de stationnement et avis de droit sont réservés. Le choix du mandataire est du ressort de la Municipalité.

Art. 4 Composition de l'émolument

- 1 L'émolument se compose d'un émolument fixe et d'un émolument forfaitaire.
- 2 Les frais annexes et frais de mandataires (art. 6) sont réservés.

Art. 5 Montant de l'émolument

- 1 L'émolument fixe s'élève à CHF 250.- par dossier. Il est destiné à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier.
- 2 L'émolument forfaitaire se calcule :
 - a. Pour toutes les prestations définies à l'art. 3 al.1 lit. a et c, sur la base d'un tarif horaire de CHF 140.-, facturé par quart d'heure ;
 - b. Pour toutes les prestations définies à l'art. 3 al.1 lit. b, dont la valeur des travaux est inférieure CHF 4'000'000.- (CFC 2), sur la base d'un tarif horaire de CHF 140.-, facturé par quart d'heure ;
 - c. Pour toutes les prestations définies à l'art. 3 al.1 lit. b, dont la valeur des travaux équivaut ou est supérieure à CHF 4'000'000.- (CFC 2), sur la base d'un forfait correspondant au 2 ‰ du CFC 2 de la valeur des travaux, sous déduction du coût des prestations définies à l'art. 3 al.1 lit. a déjà facturées ;
 - d. Pour la recherche d'archives (art. 3 al. 1 lit. d), sur la base d'un tarif horaire de CHF 40.-, dès la deuxième heure et de CHF 60.- dès la cinquième heure, facturé par quart d'heure ;
 - e. Pour toutes les opérations ponctuelles (art. 3 al.1 lit. e), sur la base d'un forfait de CHF 250.- par opération.
- 3 L'émolument ne peut dépasser le montant maximal de CHF 200'000.-. Les frais annexes et frais de mandataires (art. 6) sont réservés.

Art. 6 Frais annexes et frais de mandataires

- 1 Les frais annexes, non compris dans l'émolument fixe, notamment les frais d'insertion, de publication d'avis d'enquête, d'impression et de numérisation sont facturés au prix coûtant.
- 2 Les frais des mandataires (ingénieur, géomètre, architecte, urbaniste, avocat, notaire, etc.) nécessaires au traitement d'un dossier, sont facturés au prix coûtant.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Art. 7 Places de stationnement

- 1 Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager une ou plusieurs places de stationnement telles que définies par le règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions en vigueur. La contribution ne donne aucunement droit à une autorisation de stationner sur le domaine public.
- 2 La contribution de remplacement est calculée par rapport au nombre de places de stationnement requises non construites. La contribution par place est de CHF 20'000.- sur l'ensemble du territoire de la commune.
- 3 La contribution de remplacement pour les places de parc 2 roues motorisées ou non motorisées, équipées (support et/ou couvert) ou non, est de CHF 2000.- par place de stationnement.
- 4 La contribution est versée dans un « fonds d'encouragement pour la mobilité durable » dont la comptabilité est tenue spécifiquement. Il sera notamment affecté à l'encouragement des comportements en matière de mobilité.

Art. 8 Pré-équipement des places de stationnement

- 1 Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'équiper un certain nombre des places de stationnement pour véhicules automobiles d'un réseau de tubes vides et de chemins de câbles prêt à accueillir l'infrastructure électrique nécessaire à l'installation de points de recharge pour véhicules, tel que défini par le règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions en vigueur.
- 2 La contribution de remplacement est calculée par rapport au nombre de places de stationnement requises non équipées. La contribution par place est de CHF 2'500.- pour les places intérieures et CHF 5'000.- pour les places extérieures.
- 3 La contribution est versée dans un « fonds pour l'aménagement d'installations électriques destinées à la recharge de véhicules » dont la comptabilité est tenue spécifiquement. Il sera affecté à l'équipement par la Commune de places de stationnement accessibles au public et ne crée aucune prétention à leur utilisation.

VI. DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 9 Exigibilité

- 1 Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès qu'une décision de la Municipalité ou du service est rendue ou dès la délivrance du permis de construire, d'habiter ou d'utiliser ou de son refus.
- 2 Pour les demandes préalables, l'émolument est exigible au moment de l'envoi du rapport d'examen de la demande.
- 3 Lorsqu'il est prévisible que le montant de l'émolument dépassera CHF 5'000.-, le service peut demander au requérant de fournir une avance correspondant au montant de l'émolument.
- 4 En cas de retrait d'un dossier, l'émolument reste dû jusqu'à concurrence des heures effectivement engagées. Pour les procédures de demande d'autorisation (art. 3 al. 1 lit. b), dont la valeur équivaut ou est supérieure à CHF 4'000'000.- (CFC 2), l'émolument reste dû à raison d'un forfait correspondant au 1 ‰ du CFC 2 de la valeur des travaux.
- 5 Le montant des contributions de remplacement peut être restitué lorsque le permis arrive à échéance ou sur renonciation écrite du bénéficiaire.
- 6 A l'échéance fixée, toute contribution non payée porte intérêt au taux de 5%.

Art. 10 Voies de droit

- 1 La Commission communale de recours en matière d'impôts et de taxes est compétente pour connaître des recours concernant l'assujettissement aux émoluments et aux contributions prévus dans le présent règlement ou le montant des taxes.
- 2 La loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; BLV 173.36) est applicable pour le surplus.

V. DISPOSITIONS FINALES

Art. 11 Exécution

- 1 La Municipalité est chargée de faire appliquer le présent règlement. Elle peut déléguer cette tâche aux services communaux.

Art. 12 Abrogation

- 1 Le présent règlement abroge toutes les dispositions antérieures contraires.

Art. 13 Entrée en vigueur

- 1 Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.



Extrait de décision

MUNICIPALITE

Séance du 29 mars 2007

2066 Rapport URBAT no 52 – objet : permis de construire : nouvelle loi sur l'Energie. Admis.
La Municipalité décide en conséquence :

- (...)
- de valider le nouveau taux de 1,7/1000 de l'émolument lié au CFC 2 ;
- (...)

En conséquence, le tarif des émoluments en matière de police des constructions est désormais le suivant :

Autorisations de construire		(FAE = Frais d'avis d'enquête)
Dispense d'enquête simple par la Commune	avec permis d'habiter	fr. 200.-
	sans permis d'habiter	fr. 100.-
Dispense d'enquête avec autorisation de l'Etat	avec permis d'habiter	fr. 300.-
	sans permis d'habiter	fr. 200.-
Abattage d'arbre, demande		fr. 100.-
Enseignes publicitaires	min. fr. 100.-, max. fr. 800.-	fr. 50.-/m ²
Enquêtes publiques	min fr. 100.-	1,7 % du CFC 2 + FAE
Renonciation au permis de construire après enquête / refus de permis de construire		fr. 200.- + FAE
Prolongation du permis de construire		fr. 100.-
Permis d'habiter	après dispense d'enquête	compris dans l'autorisation
Permis d'habiter	après enquête publique	compris dans le permis de construire
Visite de la Commission de salubrité		comprise dans le permis d'habiter
Visite supplémentaire de la Commission de salubrité		fr. 100.-
Place de parc manquante	zone urbaine	fr. 5'000.-
	zone suburbaine	fr. 3'000.-.

Il abroge et remplace le précédent tarif adopté le 30 octobre 1997 et entré en vigueur le 1^{er} novembre 1997.

Il entrera en vigueur dès son approbation par le Département des institutions et relations extérieures et s'appliquera à toutes les demandes d'autorisation déposées à partir de cette date.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :


R. Jaquier


J. Mermod



Approuvé par le Chef du Département des institutions et relations extérieures

Lausanne, le



**Direction générale du territoire
et du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune d'Yverdon-les-Bains
Case postale 355
1401 Yverdon-les-Bains

Personne de contact : Denis Richter
T 021 316 74 30
E denis.richter@vd.ch
N/réf. DRR - 133594

Lausanne, le 8 juillet 2022

Commune d'Yverdon-les-Bains
Emoluments en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux

En réponse à votre demande, nous vous faisons part de nos remarques au sujet du projet de règlement communal concernant les émoluments administratifs en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire que vous nous avez soumis.

De manière générale, le projet correspond aux exigences légales et il est susceptible d'être approuvé. Nous relevons cependant que la méthode de calcul des émoluments prévue pour les projets importants (d'une valeur de plus de 4 millions ; cf. art. 5 al. 2 let. c) s'écarte des recommandations de la Cour des Comptes sur le sujet. La Cour des Comptes recommande en effet de privilégier un calcul basé sur le temps de travail effectif plutôt que de prévoir des forfaits fondés sur le coût des constructions. Comme il s'agit uniquement de recommandations, il vous appartient de décider de la suite que vous jugez utile d'y donner. Le cas échéant, vous pouvez facilement trouver les recommandations détaillées de la Cour des Comptes sur le site internet de celle-ci. Nous soulignons par ailleurs que l'approbation du Département ne donne aucune garantie quant à la validité des tarifs prévus au regard des principes du droit supérieur. Le contrôle du respect de ces principes relève exclusivement des autorités judiciaires.

De manière plus spécifique, nous attirons votre attention sur les points suivants :

1) Certains renvois internes entre dispositions du règlement sont manifestement erronés et doivent être adaptés, en particulier :

Art. 2 al. 2 : Le renvoi doit se faire à l'art. 3 al. 1 let. **d** (et non e).

Art. 5 al. 2 let. c : Le renvoi doit se faire à l'art. 3 al. 1 let. **b** (et non a).

Art. 9 al. 4 : Le renvoi doit se faire à l'art. 3 al. 1 let. **b** (et non a).

2) Certains points méritent d'être réexaminés :

Art. 3 al. 1 let. a : Selon la version actuelle de la LATC (cf. art. 35 al. 2), les coûts liés à l'établissement des plans d'affectation font l'objet de conventions avec les propriétaires concernés. Cette évolution de la loi ne paraît pas avoir été prise en compte lors de la rédaction de l'art. 3 al. 1 let. a du

règlement. La référence à l'art 67 al. 2 LATC est d'ailleurs incorrecte au regard du contenu actuel de cette disposition. Si vous deviez supprimer l'art. 3 al. 1 let. a du règlement et modifier la numérotation des paragraphes en conséquence, il conviendra de ne pas oublier d'adapter les renvois internes dans les autres dispositions du règlement.

Art. 7 al. 2 : Le montant de la contribution par place est plutôt élevé en comparaison du montant prévu par d'autres communes. Notre contrôle ne porte pas sur la validité des tarifs prévus et nous ne pouvons vous garantir qu'un tel montant serait admis par les autorités judiciaires en cas de litige. A cet égard, vous pouvez par exemple vous référer à l'arrêt du Tribunal fédéral 2P.337/2005 du 16 novembre 2006 qui concerne la commune de Morges.

Signatures : Le Département du territoire et de l'environnement s'intitule désormais « Département des institutions, du territoire et du sport ».

Suite de la procédure

Une fois le règlement adopté par le Conseil communal, vous voudrez bien nous en faire parvenir deux exemplaires originaux signés afin que nous puissions les transmettre à la Cheffe du Département pour approbation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Vice-Syndique, Madame et Messieurs les membres de la Municipalité, l'expression de notre considération distinguée.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Denis Richter
urbaniste



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Surveillance des prix SPR

CH-3003 Berne

SPR;

POST CH AG

Par e-mail: <raphael.dal-pont@yverdon-les-bains.ch>

Numéro du dossier : PUE-54-101

Votre référence :

Berne, le 21 juin 2022

Règlement émoluments administratifs Yverdon-les-Bains

Monsieur,

Nous vous remercions pour le nouveau règlement sur les émoluments administratifs que vous nous avez soumis pour analyse et préavis. Nous en avons pris connaissance avec intérêt et pouvons formuler de manière générale les remarques suivantes.

Dans le domaine des **contributions de remplacement** pour les **places de stationnement**¹ (art. 7 et 8 du règlement) nous n'avons jusqu'à présent pas procédé à des comparaisons de taxes à l'échelle nationale, raison pour laquelle nous ne pouvons pas nous prononcer sur le montant de la taxe de remplacement mentionnée dans le règlement.

Le Surveillant des prix renonce pour l'instant à examiner de manière approfondie le règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions. Nous nous permettons néanmoins de vous faire remarquer que le fait de renoncer à la formulation d'une recommandation formelle ne peut en aucun cas être assimilé à une approbation.

Nous vous remercions pour votre collaboration et vous adressons, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Meilleures salutations

Surveillance des prix SPR
Manuela Leuenberger-Mühlemann
Einsteinstrasse 2
3003 Berne

¹ Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation de payer une ou plusieurs places de stationnement tel que définies par le règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions en vigueur. La contribution ne donne aucunement droit à une autorisation de stationner sur le domaine public.

mailto:manuela.leuenberger@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Meierhans', with a stylized flourish at the end.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Surveillance des prix SPR

CH-3003 Berne SPR;

POST CH AG

Ville d'Yverdon-les-Bains
Monsieur
David Boulaz
Secrétariat général
Responsable des affaires juridiques
Hôtel de Ville
Place Pestalozzi 2
1401 Yverdon-les-Bains

Numéro du dossier : PUE-52-52
Berne, le 29 août 2022

Taxes de permis de construire – Compétence du Surveillant des prix

Monsieur,

Nous faisons suite à votre courriel du 24 août 2022 dont nous avons pris connaissance avec intérêt. Nous sommes en mesure de faire les remarques suivantes :

Les taxes de permis de construire ne constituent pas un cas classique de l'article 14 de la loi fédérale sur la surveillance des prix (LSPr ; RS 942.20). Néanmoins, lorsqu'une commune nous soumet pour approbation un règlement sur ses émoluments administratifs, y compris d'éventuelles taxes de permis de construire, nous formulons un avis en nous basant sur la comparaison des taxes que nous avons effectuée.

En espérant que ces informations vous seront utiles, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix

Surveillance des prix SPR
Manuela Leuenberger-Mühlemann
Einsteinstrasse 2
3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01
manuela.leuenberger@pue.admin.ch
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>

