



Newsletter

Date 11.11.2014
Embargo 11.11.2014, 11:00

Nr. 7/14

CONTENU

1. ARTICLE PRINCIPAL

De grandes différences en ce qui concerne les émoluments perçus pour les permis de construire

2. COMMUNICATIONS

- Réseaux de gaz à haute pression : Les prix de l'utilisation du réseau diminuent de 9.4 pourcent
- Baisse du tarif d'incinération des déchets en Valais central

3. MANIFESTATIONS / INFORMATIONS

- Nous avons déménagé



1. ARTICLE PRINCIPAL

De grandes différences en ce qui concerne les émoluments perçus pour les permis de construire

Une nouvelle comparaison effectuée par le Surveillant des prix montre qu'il existe de grandes différences en ce qui concerne les émoluments perçus pour les autorisations de construire. Ont été comparées les taxes encaissées par les 30 communes les plus peuplées de Suisse. Il en est ressorti que les communes les plus chères perçoivent des taxes jusqu'à vingt fois plus élevées que les meilleur marché. Dans une prochaine étape, le Surveillant des prix va prendre contact avec les 11 communes dont les taxes sont, pour tous les types d'habitations analysés, au-dessus de la-moyenne et leur demander une explication sur le niveau de leurs taxes.

Contexte et objectif

Redevances et émoluments font régulièrement l'objet de plaintes adressées par des consommateurs au Surveillant des prix. En outre, le prix des prestations fournies par les pouvoirs publics est souvent plus élevé qu'à l'étranger et est dès lors invoqué comme l'une des causes de l'îlot de cherté qu'est la Suisse (voir p. ex. «Der Staat als Preistreiber», article paru dans la NZZ du 30 août 2014). Le Surveillant des prix a donc décidé de porter son attention sur le sujet des émoluments perçus en 2014 pour les permis de construire.

Méthode employée

Le Surveillant des prix a collecté des informations sur les émoluments prélevés par les 30 communes les plus peuplées du pays. Les frais liés aux permis de construire ont été rangés dans les trois catégories de coûts suivantes:

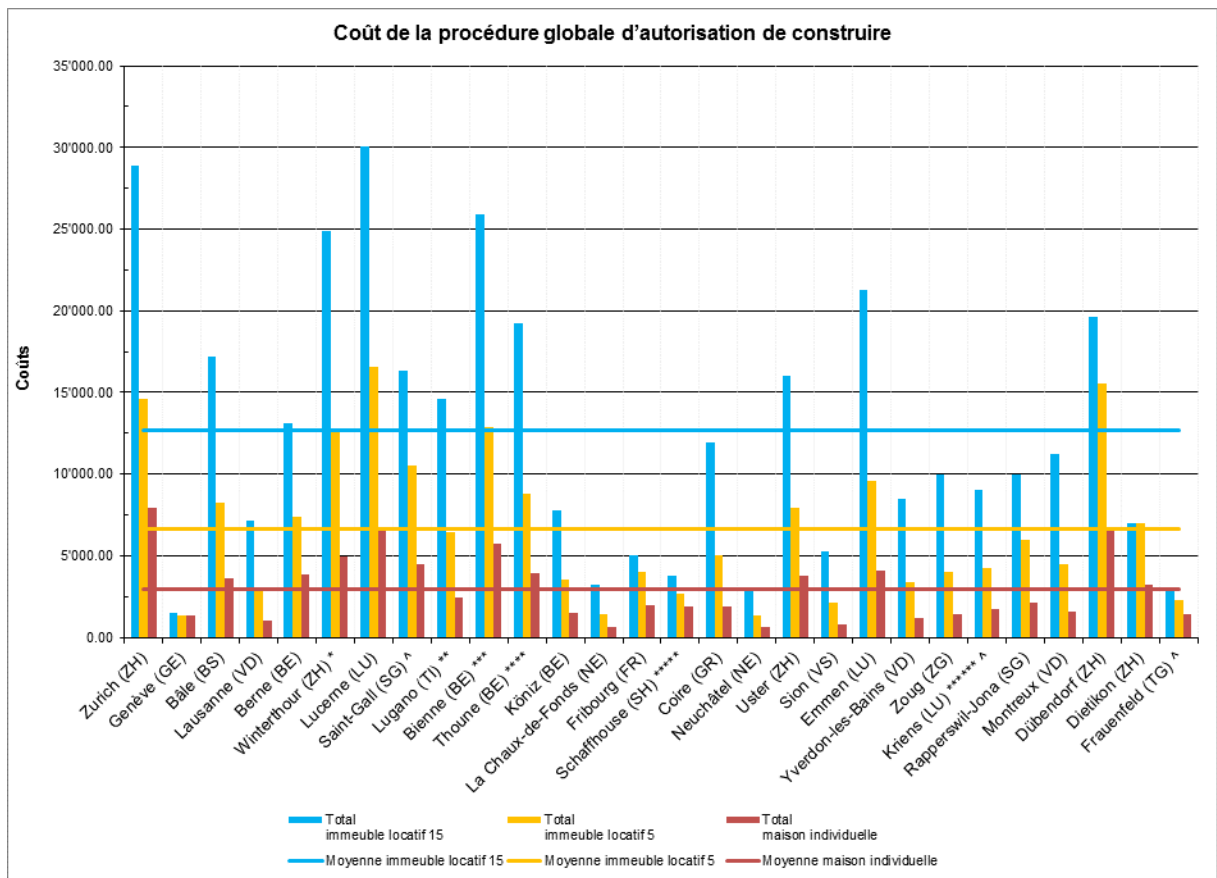
	Autorisation de construire proprement dite
+	Contrôles et réception de l'ouvrage
+	Taxes de la police du feu (vérification de la protection contre le feu, etc.)
=	Procédure globale d'autorisation de construire (sans les frais de publication, les frais de port, etc.)

Les données réunies par le Surveillant des prix et ventilées selon ce schéma ont été ensuite soumises aux communes pour vérification. En outre, il leur a été demandé si d'autres taxes additionnelles devaient encore être prises en compte. Enfin, elles ont eu la possibilité de se prononcer sur la difficulté de la comparaison et sur les principales différences en termes de prestations.

Comparaison des émoluments

La comparaison des émoluments des 30 communes les plus peuplées de Suisse¹ selon la clé présentée ci-dessus a donné le graphique suivant:

¹ Les communes de Lancy et de Vernier ont été exclues de la comparaison étant donné que la procédure d'autorisation de construire est réglée, à Genève, au niveau cantonal.



Graphique 1: Coût de la procédure globale d'autorisation de construire dans les 30 communes les plus peuplées de Suisse, état juin 2014

- Légende
- * Winterthur: le peuple a accepté le 28 septembre 2014 une modification des émoluments perçus pour les permis de construire; désormais ces derniers s'élèvent à CHF 31 025.- pour un immeuble locatif 15, à CHF 15 850.- pour un immeuble locatif 5, et à CHF 6337.50 pour une maison individuelle.
 - ** Lugano: le contrôle de la police du feu est effectué par des spécialistes et facturé séparément. Pour les besoins de la comparaison, on a retenu la valeur médiane des autres communes comparées. Il a été procédé de même pour les contrôles de construction et les frais de réception de l'ouvrage du fait de l'absence d'informations à cet égard.
 - *** Bienne: les taxes de la police du feu sont perçues par l'assurance bâtiment ou les pompiers. Pour les besoins de la comparaison, ont été retenus les tarifs de l'assurance bâtiment du canton de Berne.
 - **** Thoune: les taxes de la police du feu s'élèvent au maximum à CHF 200.- (c'est ce montant qui a été retenu pour la comparaison).
 - ***** Schaffhouse: l'ordonnance sur les émoluments est actuellement en révision.
 - ***** Kriens: montants en vigueur jusqu'au 30.6.2014. Par ailleurs, il n'est pas perçu de taxes de la police du feu (financées par l'assurance bâtiment du canton de Lucerne). Montants en vigueur depuis le 1.7.2014 (les prestations de la police du feu restent gratuites): immeuble locatif 15: CHF 15 000.-; immeuble locatif 5: CHF 7250.-; maison individuelle: CHF 3100.-.
 - ^ Emoluments pour un cas normal.



Il apparaît clairement que les montants perçus pour les prestations définies dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire varient considérablement d'une commune à l'autre:

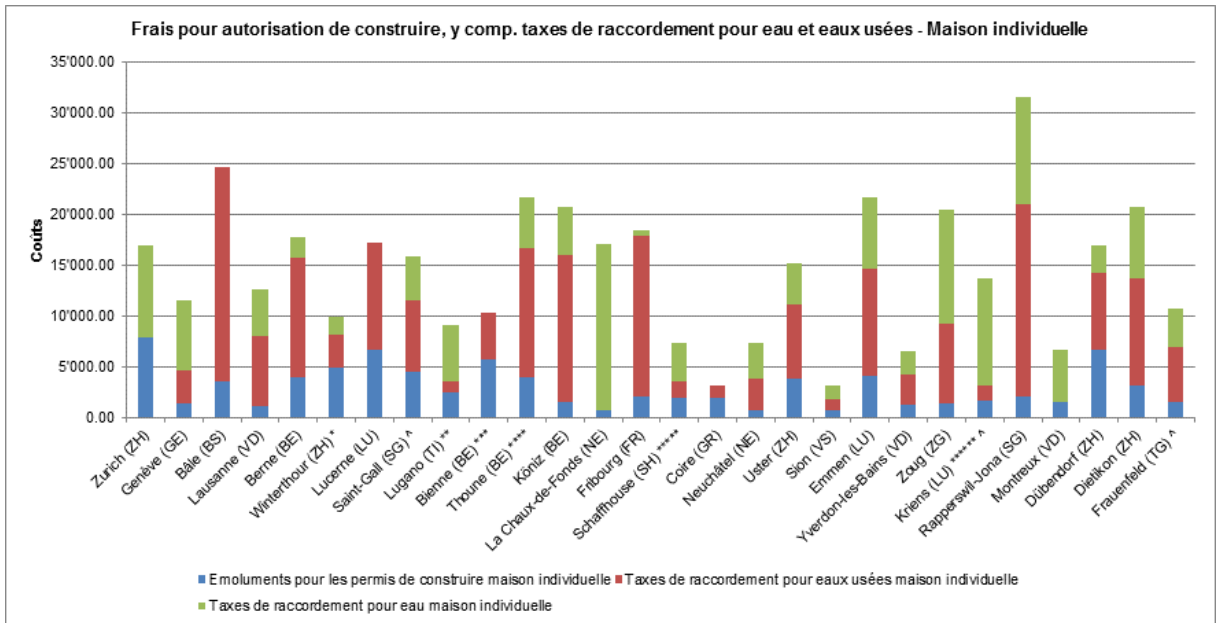
	Emoluments les plus élevés (CHF)		Emoluments les plus bas (CHF)	
Immeuble locatif 15	30 099.50	100 %	1512.50	5 %
Immeuble locatif 5	16 588.00	100 %	1320.00	8 %
Maison individuelle	7895.00	100 %	640.00	8 %

Il peut également y avoir de grandes différences au sein d'un même canton (cf. ZH). Pour un immeuble locatif 15, les émoluments perçus sont les plus bas à Genève, Frauenfeld et Neuchâtel, et les plus élevés à Lucerne, Zurich et Bienne. Pour un immeuble locatif 5, ils sont les plus bas à Genève, Neuchâtel et La-Chaux-de-Fonds, et les plus élevés à Lucerne, Dübendorf et Zurich. Pour une maison individuelle, ils sont les plus bas à Neuchâtel, La-Chaux-de-Fonds et Sion, et les plus élevés à Zurich, Lucerne et Dübendorf.

Taxes additionnelles

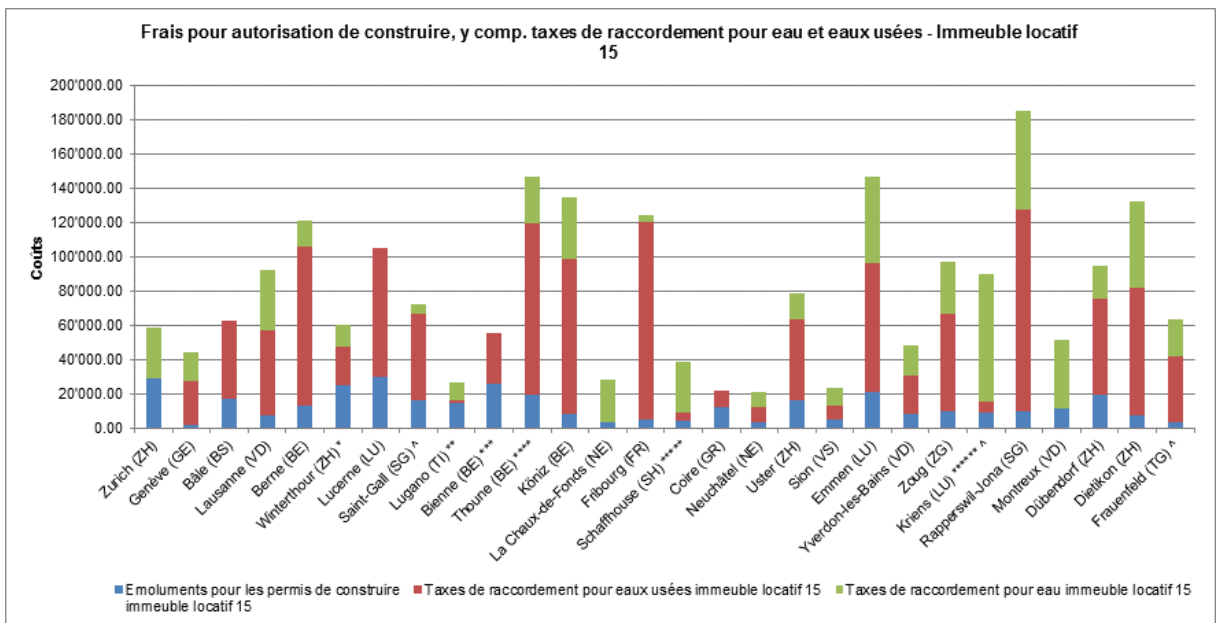
Il est possible que le maître d'ouvrage doive encore s'acquitter de taxes additionnelles telles que des taxes de raccordement, des études d'impact environnemental, des taxes cantonales, des taxes pour des autorisations exceptionnelles, etc. La politique adoptée en ce qui concerne les frais d'établissement de copies, de publication, de port, etc. n'est pas non plus uniforme. Parfois, ces frais sont facturés séparément, parfois ils sont inclus dans la procédure globale d'autorisation de construire. Par conséquent, il convient de garder à l'esprit que, pour certaines communes, ces frais devraient encore s'ajouter aux montants figurant dans le graphique.

Si l'on ajoute les taxes de raccordement pour l'eau et les eaux usées aux émoluments perçus pour le permis de construire, l'image qui se dégage est légèrement différente du tableau précédent, les communes plutôt chères en ce qui concerne la délivrance des permis de construire ayant tendance à rentrer dans le rang.



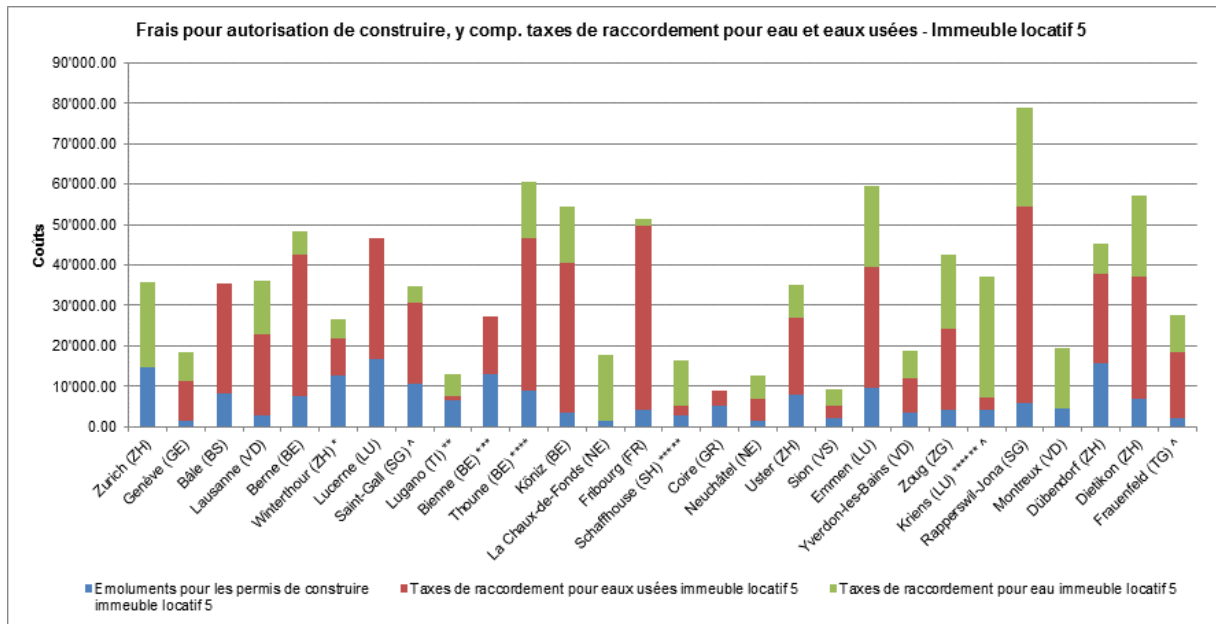
Graphique 2: Frais liés à la procédure d'autorisation de construire une maison individuelle, taxes de raccordement pour l'eau et les eaux usées comprises

Dans le cas d'une maison individuelle, les communes de Rapperswil-Jona, de Bâle et de Thoune sont les plus chères si l'on tient également compte des taxes de raccordement; les meilleur marché sont celles de Coire, de Sion et d'Yverdon-les-Bains.



Graphique 3: Frais liés à la procédure d'autorisation de construire un immeuble locatif 15, taxes de raccordement pour l'eau et les eaux usées comprises

Dans le cas de la construction d'un immeuble locatif 15, les communes de Rapperswil-Jona, de Thoune et d'Emmen sont les plus chères si l'on tient également compte des taxes de raccordement; les meilleur marché sont celles de Neuchâtel, de Coire et de Sion.



Graphique 4: Frais liés à la procédure d'autorisation de construire un immeuble locatif 5, taxes de raccordement pour l'eau et les eaux usées comprises

En ce qui concerne la construction d'un immeuble locatif 5, les communes de Rapperswil-Jona, de Thoune et d'Emmen sont les plus chères si l'on tient compte également des taxes de raccordement; le meilleur marché sont celles de Coire, de Sion et de Neuchâtel.

Des différences qui restreignent les comparaisons

Outre les différences en ce qui concerne les prestations comprises dans la procédure d'autorisation de construire, les bases de calcul peuvent également varier considérablement. Ainsi, les émoluments peuvent être calculés en fonction du « prix de la construction » ou du « volume de la construction » (quand ils ne le sont pas en fonction du travail impliqué [au prix de l'heure]). Par ailleurs, les procédures ne sont pas toujours les mêmes; idem pour les prescriptions cantonales. Enfin, il convient de remarquer que des émoluments élevés ne signifient aucunement que les services compétents sont inefficaces ou mal organisés. Lorsqu'un degré élevé de couverture des coûts est visé, le budget de la commune, financé par les impôts, en sera d'autant soulagé.

Conclusion

La comparaison met en évidence des différences parfois criantes. Cela laisse supposer que la politique des services communaux compétents en ce qui concerne le degré de couverture des coûts à atteindre au moyen des émoluments varie considérablement. Dans certains cas, des émoluments élevés servent à financer les dépenses des pouvoirs publics sans devoir recourir à des hausses d'impôts. Dans une prochaine étape, le Surveillant des prix invitera les onze communes dont les taxes sont, pour tous les types d'habitations analysés, au-dessus de la moyenne (pour ce qui est uniquement des émoluments perçus pour les permis de construire) à justifier les montants qu'elles pratiquent.

Le rapport est publié sur le site internet de la Surveillance des prix et peut être téléchargé à l'adresse suivante: [De grandes différences en ce qui concerne les émoluments perçus pour les permis de construire.](#)

[Stefan Meierhans, Zoe Rüfenacht]



2. COMMUNICATIONS

Réseaux de gaz à haute pression : Les prix de l'utilisation du réseau diminuent de 9.4 pourcent

Après plusieurs mois de négociations, le Surveillant des prix et les exploitants des réseaux suisses de gaz à haute pression se sont mis d'accord sur une baisse moyenne des rétributions interrégionales et régionales de l'acheminement de 9.4 pourcent. Ces rétributions rémunèrent le transport de gaz naturel sur les réseaux interrégionaux et régionaux des entreprises Swissgas, Gaznat, Erdgas Zentralschweiz, Gasverbund Mittelland et Erdgas Ostschweiz. Le Surveillant des prix a publié, le 30 octobre dernier déjà, un communiqué de presse à ce sujet.

[Stefan Meierhans, Simon Pfister]

Baisse du tarif d'incinération des déchets en Valais central

La Surveillance des prix a entrepris cette année une analyse du tarif d'incinération des déchets de l'Usine pour le traitement des ordures du Valais central (UTO). La raison principale de cette évaluation était le niveau élevé du tarif d'incinération facturé aux communes par l'UTO comparé aux tarifs d'incinération des usines de Suisse et des deux autres usines d'incinération du Valais. Selon la première évaluation de l'usine, le prix était considéré comme abusif par le Surveillant des prix. L'UTO a alors transmis de nouveaux éléments, ce qui a permis au comité de direction de l'UTO et au Surveillant des prix de s'accorder ensuite dans un règlement amiable sur une baisse du tarif de traitement de la tonne de déchets de Fr. 30.-. Le tarif passe ainsi de Fr. 180.- à Fr. 150.- la tonne (hors TVA). Ce tarif doit encore être approuvé par l'assemblée générale à mi-2015. Le tarif sera valable rétroactivement au 1^{er} janvier 2015.

[Julie Michel]



3. MANIFESTATIONS / INFORMATIONS

Nous avons déménagé. Nos bureaux se situent maintenant à la Einsteinstrasse 2 dans le quartier de Kirchenfeld, à Berne. Notre nouvelle adresse est : Surveillance des prix, Einsteinstrasse 2, 3003 Berne.

Contact/questions:

Stefan Meierhans, Surveillant des prix, tél. 058 462 21 02

Beat Niederhauser, Chef de bureau, tél. 058 462 21 03

Rudolf Lanz, Responsable droit et communication, tél. 058 462 21 05