

Rapport N° 2022/47

Réponse à la motion de M. le Conseiller communal Pierre Wahlen intitulée « Pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction »

Nouveau Règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de constructions

Nyon, le 17 août 2022

Au Conseil communal de Nyon

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

La Commission chargée de l'étude du préavis mentionné en titre s'est réunie le 17 mai 2022. Étaient présentes les Conseillères Monique Chevalley Piguet et Chiara Montecchio ainsi que les Conseillers Vincent Buccino, Pierre Girard, Willy Nicole, Pierre Patelli, Olivier Riesen, Vadim Rochat, Bernard Ueltschi et Mathieu Farine.

La Municipalité était représentée par la Municipale Stéphanie Schmutz accompagnée par la Cheffe de Service du Territoire (SDT) Giovanna Ronconi et le Responsable Police des Constructions François Arn. Nous les remercions pour leur présentation ainsi que les réponses données à nos questions.

PRÉSENTATION

La Municipalité a commencé par présenter l'historique du dossier. Celui-ci remonte à 2017 avec le préavis 69/2017. Ce préavis aboutit sur le renforcement de l'effectif de la Police des constructions et une non entrée en matière de l'adaptation des émoluments administratifs en matière de constructions.

Ce refus était motivé par un manque de clarté sur la stratégie et un impact financier relativement faible sur les changements. Pour suivre le dossier, une motion est déposée par M. Wahlen en 2018. Motion qui est traitée par ce préavis.

Pour élaborer une proposition de modifications de règlement, le SDT a pu se baser sur une synthèse d'audits de la cour des comptes effectués dans sept communes¹. Ce rapport aboutit sur un guide contenant 37 bonnes pratiques à l'attention des Municipalités².

¹ Cour des comptes (VD), 2021, [Rapport n°73](#)

² Cour des comptes (VD), 2021, [Guide des bonnes pratiques](#)

Ce guide contient une section dédiée à la perception des émoluments administratifs et demande d' :

- 28. Établir un règlement spécifique
- 29. Appliquer strictement les tarifs en vigueur
- 30. Publier les tarifs des émoluments
- 31. Baser les tarifs sur des données financières
- 32. Prévoir la refacturation des honoraires de spécialistes
- 33. Tenir compte des coûts externalisés pour la fixation des tarifs
- 34. Fixer des limites maximales aux émoluments
- 35. Définir les règles de calcul des émoluments
- 36. Surveiller le taux de couverture des coûts des prestations
- 37. Contrôler la couverture des coûts des prestations fournies à d'autres communes

Le présent préavis s'attèle justement à plusieurs de ces recommandations (28, 30, 31, 32, 34, 35 de manière directe).

RÈGLEMENT / DISCUSSIONS

Afin de se conformer aux recommandations de la cour des comptes, la Municipalité décide de se doter d'un règlement (impacte les mesures 28, 29 et 30).

Le règlement comporte cinq parties clefs :

1. Frais d'ouverture de dossier
2. Fixation des émoluments administratifs
3. Plafonnement des émoluments
4. Exonérations partielles
5. Refacturation des mandataires

Frais d'ouverture

Les frais d'ouverture de dossiers sont fixés à CHF 200.-. Cette somme est considérée suffisante pour couvrir les frais matériels et logistiques.

Émoluments

Les émoluments ne peuvent pas dépasser la valeur des prestations fournies par la police des constructions et des autres services pour l'analyse du dossier car il s'agirait d'une surfacturation injustifiée.

De même, avoir des émoluments inférieurs aux prestations implique que c'est la collectivité qui paie une partie de ces prestations pour le requérant.

Il convient donc de trouver un équilibre adéquat afin d'éviter sur ou sous facturation.

Comme appliquer une politique tarifaire effective demanderait une implication administrative trop conséquente et une incertitude sur le montant pour le requérant, les émoluments sont fixés de manière forfaitaire par fonction du coût des travaux.

Pour définir les taux à appliquer, la Municipalité a analysé les coûts annuels de la Police des constructions (CHF661'000.-) et estimé que les autres services impactés par les demandes se partageaient le même montant (CHF 661'000.-).

Elle a ensuite analysé les coûts de constructions (CFC 2 qui comprend également les honoraires) sur plusieurs années et extrapolé une valeur annuelle moyenne de CHF 150'000'000.-.

Elle a enfin estimé qu'il était correct de viser un taux de couverture de 51% des coûts de traitement (CHF 674'220.-) à imputer aux requérants.

Elle a ainsi pu conclure aux taux proposés dans le règlement et débiter une politique tarifaire basée sur des données financières (mesure 31, 35).

Certains membres de la commission se sont étonnés de l'objectif de couverture fixé à 51%. Pourquoi pas 75% ou 100%.

La Municipalité s'est défendue en arguant qu'un objectif plus élevé amènerait plus de recours de la part du demandeur et nécessiterait beaucoup de travail de recherche pour prouver les montants (notamment dans les autres services).

Plafonnement des coûts

Les montants des émoluments ont été plafonnés à CHF 40'000.- pour un permis de construire (soit une construction de l'ordre de CHF 10'000'000.-).

La Municipalité estime que ce choix est le bon car le plafond est représentatif des prestations fournies (qui ne nécessitent pas plus de temps au-delà d'une certaine taille de projet) et voulait se mettre en conformité avec les recommandations de la cour de comptes (mesure 34).

Exonération partielle

La Municipalité propose d'exonérer partiellement les demandes :

1. Visant à l'augmentation l'efficacité énergétique
2. D'installations de production d'énergies renouvelables
3. Concernant des logements d'utilité publique (LPPPL)

La commission estimant que l'article 4 mentionnant que "l'exonération ne dépassera pas 50% de l'émolument dû" n'était pas assez univoque et décide de l'amender afin de ne pas laisser la place au libre choix de la personne traitant le dossier. L'exonération est proposée fixe à 50%.

Facturation des mandataires externes

Le SDT fait parfois appel à des mandataires externes pour vérifier les calculs des mandataires du demandeur ou pour être conseillé sur divers sujets (mobilité, urbanisme, conseil juridique). Ces montants n'étaient jusqu'à là pas refacturés au demandeur faute de base légale (mesure 32).

Certains membres de la commission se sont demandé si ce n'était pas une double peine que de faire vérifier les calculs des mandataires du requérant. La Municipalité a répondu qu'ils avaient remarqué que les dossiers n'étaient souvent pas conformes et qu'ils devaient s'appuyer sur des experts pour analyser ceci.

Frais juridiques et de procédure

La Commission s'est questionnée sur l'imputation des frais et honoraires effectifs imputés aux parties requérantes Elle s'est demandé si ce n'était pas une double peine puisque la loi vaudoise sur la procédure administrative (LPA-VD) prévoyait déjà une indemnité.

La Municipalité a précisé que la portée de l'article 8 du règlement ne concerne que les frais des mandataires à qui la Commune fait appel, pour des questions d'ordre technique, lors de l'instruction

des dossiers. Il ne vise pas les procédures juridiques qui peuvent découler des décisions prises par la Municipalité suite à ladite instruction.

Un amendement est proposé afin de clarifier cet article.

AMENDEMENTS

Article 4

“Sont exonérées à hauteur de 50% les émoluments concernant la demande de permis pour :

- a. des travaux qui visent à augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- b. des travaux d'installations de production d'énergies renouvelables ;
- c. les constructions dédiées exclusivement à des logements d'utilité publique, selon la définition de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Lorsque la demande visée par la lettre a) ou b) ci-dessus est comprise dans une demande de permis de construire portant sur de plus amples travaux, l'alinéa premier n'est pas applicable.”

Article 8

“Lorsque la Commune fait appel à un spécialiste technique, tel qu'ingénieur-conseil, architecte, urbaniste, ou conseil juridique (externes à l'administration communale), les honoraires de ces spécialistes sont refacturés au prix coûtant à l'auteur de la demande défini à l'article 2.

Cette disposition ne s'applique qu'en cas de procédure visée à l'article 7, soit durant l'instruction des demandes d'autorisations, à l'exclusion des procédures juridiques pouvant en découler.”

CONCLUSIONS

La commission est unanime, il est temps de définir un règlement clair qui permette de ne pas grever inutilement les finances communales pour des prestations fournies à quelques personnes.

Avec ce règlement, la Commune se dote d'une politique tarifaire claire et transparente qui permet également de refacturer les prestations effectives de tiers tout en accordant une exonération partielle aux projets d'assainissement énergétique, de production d'énergies renouvelables et aux logements d'utilité public.

Cette exonération est clarifiée à l'aide de l'amendement proposé qui fixe la réduction à 50% du montant pour éviter tout traitement différencié.

La Commission souhaite toutefois que les recommandations de la cour des comptes qui ne sont pas encore mises en œuvre le soient dans un futur proche. Notamment la mesure 36, surveiller le taux de couverture des prestations. Ceci afin de le faire tendre, dans la mesure du possible, à 100% pour que les CHF 1'200'000.- par an des prestations fournies par les services soient imputées aux personnes concernées.

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport-préavis N° 2022/47 relatif au nouveau Règlement concernant les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions,

ouï les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte du rapport-préavis N° 2022/47 valant réponse à la motion de M. le Conseiller communal Pierre Wahlen intitulée « Pour une révision des taxes et émoluments liés à la construction » ;
2. d'adopter le nouveau Règlement communal amendé concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions ;
3. de charger la Municipalité de transmettre le Règlement au Département cantonal des institutions et du territoire, en vue de son approbation.

La Commission

Chevalley Piguet Monique
Buccino Vincent
Nicole Willy
Riesen Olivier
Ueltschi Bernard

Montecchio Chiara
Girard Pierre
Patelli Pierre
Rochat Vadim
Farine Mathieu