



CH-3003 Berne POST CH AG  
SPR;

Commune de Prez  
Route de Fribourg 19  
1746 Prez-vers-Noréaz

Par e-mail: [commune@prez.ch](mailto:commune@prez.ch)

Numéro du dossier : PUE-331-199

Votre référence :

Berne, le 4 avril 2022

## Recommandation sur le projet de règlement sur la distribution de l'eau potable de la Commune de Prez

Monsieur le Syndic,  
Mesdames les Conseillères communales,  
Messieurs les Conseillers communaux,

Par votre courrier du 23 décembre 2021, vous nous avez transmis les documents relatifs à la modification du règlement d'approvisionnement en eau et des taxes sur l'eau pour examen.

Suite à notre évaluation des documents fournis, nous vous envoyons la recommandation suivante.

### 1 Aspects formels

La loi sur la surveillance des prix (LSPr ; RS 942.20) s'applique aux accords en matière de concurrence au sens de la loi du 6 octobre 1995 sur les cartels ainsi qu'aux entreprises puissantes sur le marché qui relèvent du droit public ou du droit privé (art. 2 LSPr). La Commune de Prez dispose d'un monopole local pour l'approvisionnement en eau sur son territoire. Il découle de ce qui précède que la LSPr s'applique, les conditions de l'art. 2 LSPr étant réalisées.

L'article 14 de la LSPr prévoit que lorsqu'une autorité législative ou exécutive est compétente pour décider ou approuver une augmentation de prix, elle doit prendre au préalable l'avis du Surveillant des prix. Ce dernier peut proposer de renoncer en tout ou en partie à l'augmentation de prix ou d'abaisser le prix maintenu abusivement (art. 14, LSPr). L'autorité joint l'avis à sa décision. Si elle ne suit pas la recommandation du Surveillant des prix, elle en donne les raisons (art. 14 al. 2 LSPr).

Dans le cas des tarifs pour la distribution de l'eau potable, le Surveillant des prix dispose d'un droit de

Surveillance des prix SPR  
Einsteinstrasse 2  
3003 Berne  
Tél. +41 58 462 21 01  
[andrea.zanzi@pue.admin.ch](mailto:andrea.zanzi@pue.admin.ch)  
<https://www.preisueberwacher.admin.ch/>



recommandation envers la Commune de Prez.

## 2 Analyse des taxes

### 2.1. Documents transmis

Les documents suivants nous sont parvenus dans votre courrier du 23 décembre 2021 :

- Projet de règlement et ses tarifs
- Règlements actuellement en vigueur des 3 anciennes communes
- Budgets 2020 (MCH1) et 2021 (MCH2)
- Comptes 2020
- Plan financier 2022-2026

Les documents suivants nous sont parvenus dans le courrier électronique de M. Pierre Bovet du 23 mars 2022 :

- Répertoire des zones à bâtir
- Informations sur les surfaces de zones à bâtir et sur l'eau facturée

Le document suivant nous est parvenu dans le courrier électronique de M. Pierre Bovet du 25 mars 2022 :

- Nouvelle fiche des tarifs dans laquelle il a été ajouté une taxe de base différente pour les zones d'intérêt général et l'institut de Seedorf (ZIG et ZIS).

### 2.2. Taxes proposées

#### Taxe de raccordement :

La taxe est fixée à CHF 25.00 par m<sup>2</sup>, résultant de la surface de terrain déterminante (STd) multipliés par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé par le Règlement communal d'urbanisme (RCU) pour la zone à bâtir considérée.

Pour les fonds partiellement construits et exploités à des fins agricoles, la taxe de raccordement des bâtiments qui fait partie du domaine agricole est déterminée en fonction d'une surface de terrain déterminante théorique de 1200 m<sup>2</sup>, lorsque la prise en compte de l'ensemble du fonds constituerait une charge financière excessive.

#### Charge de préférence :

Elle est fixée à 70% de la taxe de raccordement.

#### Taxe de base annuelle :

La taxe de base s'élève à CHF 0.35 par m<sup>2</sup>, résultant de la surface de terrain déterminante (STd) multipliée par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé par le règlement communal d'urbanisme (RCU) pour la zone à bâtir considérée.

Pour les zones d'intérêt général (ZIG) et l'institut de Seedorf (ZIS), la taxe de base s'élève à CHF 0.20 par m<sup>2</sup>, résultant de la surface de terrain déterminante (STd) multipliée par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé par le règlement communal d'urbanisme (RCU) pour la zone à bâtir considérée<sup>1</sup>.

Pour les fonds raccordés situés hors zone à bâtir, la taxe de base annuelle est calculée selon les critères de l'article 40, en fonction d'une surface de terrain déterminant théorique de 1200 m<sup>2</sup> pondérée par un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) théorique de 0.6.

#### Taxe d'exploitation :

La taxe d'exploitation s'élève à CHF 1.50 par m<sup>3</sup> d'eau consommée, selon compteur.

---

<sup>1</sup> Selon la fiche de tarifs que M. Bovet a envoyée à la Surveillance des prix le 25 mars 2022.

### **3 Analyse des tarifs sur la distribution de l'eau potable**

#### **3.1 Eléments d'appréciation**

Afin d'évaluer les taxes d'approvisionnement en eau potable de la Commune de Prez, le Surveillant des prix a analysé la documentation fournie par la Commune le 23 décembre 2021, le 23 et le 25 mars 2022. Il a également pris en compte son document « Guide et listes de contrôle concernant la fixation des taxes sur l'eau et les eaux usées »<sup>2</sup>.

Le Surveillant des prix vérifie également si les principes de causalité (pollueur-payeur), d'équivalence et de couverture des coûts sont appliqués correctement.

#### **3.1 Taxe de raccordement**

La Commune de Prez propose de fixer la taxe de raccordement à CHF 25.00 par m<sup>2</sup>, résultant de la surface de terrain déterminante (STd) multipliés par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé par le Règlement communal d'urbanisme (RCU) pour la zone à bâtir considérée.

Il convient tout d'abord de préciser que les taxes de raccordement servent à faire participer les assujettis au financement de la mise en place de l'infrastructure et ne constituent pas une source de financement durable. Le renouvellement des infrastructures devrait en principe être financé par des taxes récurrentes et, si nécessaire, par le recours à des fonds tiers.

Plusieurs méthodes sont envisageables pour calculer les taxes de raccordement. Comme il s'agit généralement de taxes uniques relativement élevées, il convient d'éviter de procéder à des modifications importantes pour des raisons d'égalité de traitement entre les personnes déjà raccordées et celles qui souhaitent se raccorder. Il est donc particulièrement délicat de changer la base de calcul des taxes de raccordement. En cas de fusion de plusieurs communes, le Surveillant des prix recommande, de manière générale, de veiller à ce que, pour chaque type de bâtiment, les taxes de raccordement ne dépassent pas celles qui auraient été calculées dans la commune fusionnante la plus chère.

**Le Surveillant des prix recommande à la Commune de Prez de faire en sorte que, pour chaque type de bâtiment, les nouvelles taxes de raccordement ne dépassent pas celles qui auraient été calculées dans la commune fusionnante la plus chère.**

#### **3.2 Renoncer à la taxe de base sur les fonds non raccordés mais raccordables**

Dans l'article 40 al. 1 du projet de règlement, il est proposé d'appliquer la taxe de base annuelle aussi aux fonds non raccordés mais raccordables. Le Surveillant des prix est très sceptique sur l'application d'une telle taxe. En effet, les fonds qui ne sont pas raccordés au réseau n'engendrent pas de coûts d'exploitation pour le service de distribution d'eau et les coûts de capital sont en principe déjà couverts par la facturation des charges de préférence (70 % de la taxe unique de raccordement).

**Le Surveillant des prix recommande à la Commune de Prez de renoncer à percevoir la taxe de base sur les fonds non raccordés mais raccordables.**

#### **3.3 Révision du modèle de calcul de la taxe de base**

La Commune de Prez prévoit une taxe de base de CHF 0.35 par m<sup>2</sup> de surface de terrain déterminante multipliés par l'indice d'utilisation IBUS fixé pour la zone à bâtir considérée.

Le Surveillant des prix ne recommande pas les méthodes de calcul des taxes basées sur les surfaces pondérées en fonction du type de zone à bâtir. Ces méthodes engendrent souvent des cas particuliers problématiques et imposent dans des zones mixtes ou industrielles le même traitement pour des cas de figure qui sont de toute évidence opposés.

Les taxes de base calculées sur les surfaces pondérées en fonction du type de zone à bâtir peuvent léser le principe d'équivalence dans le cas des activités économiques. Ce principe exige que l'émolument perçu ne soit pas disproportionné par rapport à la valeur objective de la prestation fournie

<sup>2</sup> Publié en mai 2017 sur le site Internet du Surveillant des prix et accessible sur: [www.monsieur-prix.ch](http://www.monsieur-prix.ch) sous Thèmes > Infrastructure > Eau > Informations complémentaires > Services.

et qu'il se situe dans des limites raisonnables. Les méthodes de calcul basées sur les surfaces peuvent discriminer lourdement les entreprises qui disposent de grandes surfaces (telles que les dépôts, garages, granges ou cinémas), étant donné qu'elles devraient payer des émoluments clairement disproportionnés par rapport aux prestations reçues. Il peut donc s'avérer que, pour la même prestation générant des charges comparables, deux entreprises aient à payer des émoluments très différents, ce qui n'est pas conforme au principe d'égalité de traitement.

L'article 41 du modèle-type de règlement communal relatif à la distribution d'eau potable du canton de Fribourg<sup>3</sup> offre aux communes la possibilité d'appliquer une taxe de base en fonction du calibre des compteurs (variante B)<sup>4</sup> ou une taxe de base en fonction du nombre d'unités de raccordement (loading units LU ; variante C).

Outre les modèles préférés par les associations professionnelles, le Surveillant des prix considère également que la combinaison des taxes par raccordement et des taxes par logement<sup>5</sup> serait appropriée pour le calcul de la taxe de base.

**Pour le calcul de la taxe de base, le Surveillant des prix recommande à la Commune de Prez d'appliquer l'une des variantes proposées plus haut.**

#### **4 Recommandation**

Sur la base des considérations qui précèdent et conformément aux articles 2, 13 et 14 de la LSPr, le Surveillant des prix recommande à la Commune de Prez:

- **de faire en sorte que, pour chaque type de bâtiment, les nouvelles taxes de raccordement ne dépassent pas celles qui auraient été calculées dans la commune fusionnante la plus chère.**
- **de renoncer à percevoir la taxe de base sur les fonds non raccordés mais raccordables situés en zone à bâtir ;**
- **de remplacer le modèle de calcul de la taxe de base par l'un des autres modèles tarifaires proposés au point 3.3.**

Nous vous rappelons que l'autorité compétente doit mentionner l'avis du Surveillant des prix dans sa décision et, si elle ne suit pas la recommandation, elle doit s'en justifier conformément à l'alinéa 2 de l'article 14 de la LSPr. Nous vous prions de nous adresser votre décision. Ensuite, nous publierons notre recommandation sur notre site internet. Si la présente recommandation contient, à votre avis, des secrets d'affaires ou de fonction, nous vous prions de les indiquer lorsque vous nous communiquerez votre décision.

Tout en vous remerciant pour votre collaboration et dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, l'assurance de notre considération distinguée.



Stefan Meierhans  
Surveillant des prix

<sup>3</sup> Le modèle de règlement-type est consultable au lien : <https://www.fr.ch/document/123171>

<sup>4</sup> Si les entrées générées par la taxe de base proposée dans la variante B dépassent le 50% des entrées totales annuelles, le Surveillant des prix recommande l'introduction d'une taxe par unité locative et en même temps la réduction proportionnelle des taxes calculées sur le débit nominal. Cette approche permettrait de mieux respecter le principe d'égalité de traitement et d'éviter d'appliquer des taxes abusives aux maisons mono-familiales.

<sup>5</sup> Dès que la taxe par logement dépasse l'équivalent de 50 m<sup>3</sup> de consommation d'eau, il est recommandé de différer la taxe par logement selon la grandeur des appartements.