**Bureau d'information
et de communication**

Rue de la Barre 2
1014 Lausanne

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Cour des comptes

Publication de deux rapports de la Cour des comptes

Communes d'Echallens et de Rennaz: deux nouveaux audits sur les permis de construire

Les processus des communes d'Echallens et de Rennaz sont bien structurés. Des contrôles supplémentaires sont néanmoins à instaurer et une meilleure assurance de la légalité des constructions devrait être donnée aux Municipalités au moment de la décision d'octroi. La justification de certaines décisions et les délais d'octroi des permis d'habiter devraient être améliorés à Echallens. Un renforcement des compétences techniques est nécessaire à Rennaz pour faire face à la complexification du cadre légal. Une révision des tarifs des émoluments administratifs et l'établissement d'un règlement sont recommandés aux deux communes.

Vu leur importance pour les citoyen-ne-s et pour le développement du Canton, la Cour des comptes a décidé d'auditer la performance des processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser dans sept communes de taille et d'organisation différentes. Après deux premiers rapports concernant les villes d'Yverdon-les-Bains et de Lausanne, elle publie ce jour deux nouveaux rapports, l'un concerne la Commune d'Echallens (5750 habitants, environ 30 permis de construire par année, 300 pour le STI), l'autre la Commune de Rennaz (839 habitants, moins de 10 permis de construire par année). En plus de la performance des processus d'octroi et du contrôle de la légalité des constructions (accent mis sur une sélection de douze thématiques), l'audit a porté sur la durée des procédures et la tarification des émoluments administratifs perçus lors de la délivrance de ces autorisations.

Commune d'Echallens

A Echallens, la durée des procédures est satisfaisante pour les permis de construire (3 mois en moyenne) mais dépasse habituellement le délai légal (15 jours) pour les permis d'habiter ou d'utiliser. Les compétences nécessaires à l'exécution des vérifications requises pour décider de l'octroi des permis de construire et d'habiter ou

d’utiliser sont réunies grâce aux qualifications du Service technique intercommunal du Gros-de-Vaud (STI) et au recours à des bureaux spécialisés pour le contrôle des bilans énergétiques. Les processus mis en place pour l’octroi des permis de construire et d’habiter ou d’utiliser sont bien structurés. Des documents et un nouveau logiciel ainsi que des indicateurs ont été instaurés pour soutenir l’exécution des contrôles nécessaires. Début 2019, une Commission consultative des constructions a été instaurée afin de permettre à la Municipalité de s’appuyer sur l’avis de différents spécialistes pour des projets sensibles.

Toutefois, la garantie que tous les contrôles nécessaires pour tous les dossiers ont été effectués (projets conformes à l’intégralité des dispositions applicables) nécessite d’être renforcée. D’une part, des contrôles supplémentaires sont à réaliser dans certains domaines (suppression des barrières architecturales pour les personnes handicapées, respect effectif des valeurs autorisées pour tous les permis d’habiter ou d’utiliser, vérification de l’obtention des autorisations spéciales cantonales, suivi et contrôles durant les travaux). D’autre part, les contrôles effectués, en particulier lorsqu’une appréciation est nécessaire, devraient être systématiquement documentés. Les demandes adressées aux constructeurs et la notification des décisions aux opposants devraient aussi être systématiquement justifiées par la mention de la base légale ou réglementaire.

Sur la période 2013 à 2017, le taux de couverture par les émoluments administratifs des coûts de la police des constructions de la Commune d’Echallens a été légèrement inférieur à 85%, la part laissée à la charge de la collectivité (15%) apparaissant essentiellement imputable aux renseignements généraux fournis par le STI. Dans un contexte d’augmentation des exigences légales en matière de contrôle des constructions, la couverture des coûts du STI a pu être assurée ces dernières années grâce à l’adaptation de sa pratique de facturation des émoluments facturés aux 23 communes qu’il sert. Afin de régulariser les tarifs pratiqués et satisfaire le principe de légalité défini par la jurisprudence, une révision des tarifs des émoluments administratifs facturés aux communes et l’établissement d’un règlement communal sont recommandés.

Commune de Rennaz

A Rennaz, grâce à la réactivité de la Municipalité, les procédures d’octroi des permis de construire et d’habiter ou d’utiliser sont rapides. Pour les petites communes, la complexification régulière du cadre légal applicable aux constructions rend l’exercice de leur mission de police des constructions particulièrement difficile. Toutefois, le faible nombre de dossiers, les ressources nécessaires à la bonne exécution de cette tâche ou les contrôles effectués par des tiers ne sauraient justifier que la Municipalité renonce à effectuer certains contrôles. Or, des contrôles supplémentaires sont à réaliser (salubrité, suppression des barrières architecturales, contrôle des bilans thermiques et respect effectif des valeurs autorisées, vérification de l’obtention des autorisations spéciales cantonales) et les bases de décision de la Municipalité sont à renforcer. En octroyant ces autorisations, la Municipalité se porte en effet garante du respect d’une multitude de dispositions légales votées pour protéger divers intérêts publics et ses citoyen-ne-s. Il est dès lors primordial qu’elle obtienne avant d’autoriser une construction puis son occupation, l’assurance de sa conformité en tous points. La

Cour recommande à la Municipalité de définir tous les contrôles nécessaires à l’octroi du permis de construire et d’habiter, de s’assurer de leur exécution et de renforcer le suivi de l’avancement des travaux. Dans cette perspective, elle lui recommande de se doter des compétences métier adéquates mais aussi d’entreprendre une révision des tarifs des émoluments administratifs et d’établir un règlement dédié afin d’assurer le financement de ses prestations et le respect des principes applicables en la matière.

Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud

Lausanne, le 19 juin 2019

RENSEIGNEMENTS POUR LA PRESSE UNIQUEMENT

Eliane Rey, Vice-Présidente, magistrate responsable de l’audit, Cour des comptes

TÉLÉCHARGEMENT(S)