**Bureau d'information
et de communication**

Rue de la Barre 2
1014 Lausanne

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Cour des comptes

Rapports d'audit n° 53, n° 54 et n° 55 – Octroi des permis de construire, d'habiter ou d'utiliser et émoluments - Communes d'Ormont-Dessus, de Valbroye et Tannay et Association de communes du district de Nyon

Mieux contrôler la légalité des constructions et lier les tarifs aux coûts des prestations

La Cour des comptes publie trois nouveaux rapports concernant la performance des processus d'octroi des permis et de contrôle de la légalité des constructions (12 thématiques), la durée des procédures et la tarification des émoluments administratifs dans les communes de Tannay, Valbroye et Ormont-Dessus. Elle formule en tout 28 recommandations visant à renforcer les contrôles et bases de décision et à assurer le respect des principes de légalité et d'équivalence pour les émoluments.

En raison d'une traçabilité insuffisante, les Municipalités n'ont pas une assurance suffisante du respect des dispositions légales lors de l'octroi des permis. Certains contrôles font en outre défaut (énergie, suppression des barrières architecturales pour les personnes handicapées, incendie, contrôles durant les travaux). Les processus de travail sont bien structurés, les durées d'octroi des permis de construire rapides. Pour les permis d'habiter, seule Ormont-Dessus peut respecter le délai d'ordre de 15 j. Une surveillance plus active du mandat confié par Tannay à un service technique externe est nécessaire. Quant aux émoluments, ils sont fixés sans connaissance des coûts complets et sans que les Municipalités se soient prononcées sur la part des charges qu'elles souhaitent voir couvrir par les constructeurs ou faire supporter par la collectivité (impôts).

Modèles d'organisation adaptés aux communes, nécessité d'une surveillance accrue d'un mandat externe

À Ormont-Dessus, les demandes de permis sont examinées par un bureau technique communal qualifié puis préavisées par une Commission des constructions (Conseillers municipaux et technicien communal) ce qui renforce l'analyse des aspects requérant une appréciation et assure le lien avec la Municipalité. À Valbroye, la Municipalité

confie cette tâche au *Service technique intercommunal Lucens-Valbroye (STILV*) dont le Conseil administratif comprend plusieurs membres de la Municipalité, et avec lequel le Conseiller municipal responsable entretient une étroite collaboration permettant une surveillance active. La Commune de Tannay, comme de nombreuses autres communes du District de Nyon, fait appel au *Service technique intercommunal* (STI) exploité par un prestataire privé, le même depuis 50 ans, sur la base d'un mandat confié par l'*Association de communes du district de Nyon pour le service technique intercommunal* à laquelle est affiliée la Commune. Ce marché devrait faire l'objet d'un appel d'offres selon la loi sur les marchés publics. La surveillance exercée tant par l'*Association* que par la Municipalité de Tannay sur le bon fonctionnement de ce mandataire et la bonne exécution de son mandat (ressources et compétences, contrôles de conformité du respect des lois et règlements, contrôle des honoraires facturés) doit être renforcée.

Suivi plus systématique de l'avancement des travaux

Contrôles à introduire et traçabilité à améliorer

Certaines vérifications découlant du cadre légal font défaut. Ainsi, seule la commune de Valbroye contrôle les données des bilans thermiques des projets de constructions (pas pour tous les dossiers) et aucune d'entre elles ne contrôle leur respect effectif au moment de la construction. Toutes devraient par ailleurs vérifier systématiquement les prescriptions en matière de suppression des barrières architecturales pour les personnes handicapées. Un suivi systématique plus serré de l'avancement des travaux est en outre nécessaire pour permettre la réalisation de contrôles en temps opportun et limiter le risque que les locaux soient occupés avant autorisation. Le contrôle systématique à fouille ouverte du raccordement des canalisations doit être organisé à Ormont-Dessus tandis que les contrôles d'implantation à la pose de la première dalle doivent l'être à Tannay. Enfin, à Tannay et Valbroye, les permis d'habiter ou d'utiliser ne devraient être délivrés que lorsque la conformité à toutes les dispositions légales et réglementaires applicables a pu être établie.

Certains documents soutenant l'examen des demandes de permis ont été développés à Ormont-Dessus et Valbroye. Cette dernière et son mandataire ont investi dans des outils informatiques modernes facilitant le traitement des dossiers. Toutefois, au moment de décider de l'octroi des permis, les Municipalités n'ont pas une assurance suffisante de la légalité en tous points des constructions concernées. La Cour recommande un renforcement de leurs bases de décision par une documentation plus complète et systématique des contrôles effectués et de leurs résultats et leur confirmation explicite aux Municipalités. La mise à l'enquête publique du choix des teintes de façades et matériaux est également souhaitable afin de ne pas priver les voisins de leur droit d'être entendus sur ces aspects.

Délais légaux d'octroi respectés pour les permis de construire, pas pour les permis d'habiter

Les permis de construire sont délivrés rapidement, en particulier à Ormont-Dessus, respectant le plus souvent le délai légal de 40 jours à compter de la réception des autorisations cantonales. S'agissant des permis d'habiter, à l'exception d'Ormont-

Dessus, le délai d’ordre de 15 jours à compter du dépôt de la demande ne peut souvent pas être respecté du fait de travaux inachevés ou de non-conformités, mais aussi en raison du regroupement des visites de fin de travaux sur quelques dates par année.

Se déterminer sur le taux de couverture des coûts par les émoluments et respecter les principes de légalité et d’équivalence des prestations

Les taux de couverture des coûts par les émoluments des trois communes (Ormont-Dessus 30 %, Valbroye 60 % et Tannay 80 %) qui ressortent de l’audit laissent une part plus ou moins importante des coûts à supporter par la collectivité. La Cour recommande aux communes de déterminer leurs coûts de la police des constructions, leurs objectifs de financement respectifs par les constructeurs et la collectivité (impôt) et d’adapter le cas échéant leurs tarifs.

La Cour leur recommande également de veiller au caractère proportionné des émoluments perçus (principe d’équivalence des prestations) en définissant et en appliquant une limite maximale au montant facturable. A Tannay, le cumul des honoraires du Service technique intercommunal et d’un émolument communal non basé sur son nouveau règlement (tarif horaire) a abouti à la facturation d’émoluments de plus de 3 ‰ des coûts de construction, ce qui représente plus du double de ce qui est pratiqué dans certaines autres communes. La Commune d’Ormont-Dessus est invitée à se doter d’un Règlement sur les émoluments administratifs afin de disposer de la base requise pour leur facturation, démarche que les Communes de Valbroye et de Tannay ont déjà effectuée.

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

Lausanne, le 09 septembre 2019

RENSEIGNEMENTS POUR LA PRESSE UNIQUEMENT

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

TÉLÉCHARGEMENT(S)