



**Bureau
d'information
et de
communication**

Rue de la Barre 2
1014 Lausanne

COMMUNIQUÉ DE PRESSE Cour des comptes

Ville d'Yverdon-les-Bains - Octroi des permis de construire, des permis d'habiter ou d'utiliser et émoluments y relatifs

Vers l'optimisation des processus et des tarifs

Dotée des compétences nécessaires, la Ville d'Yverdon-les-Bains délivre les permis de construire dans les meilleurs délais grâce à une organisation bien conçue. Le processus d'octroi des permis d'habiter doit être accéléré pour éviter de délivrer des permis alors que les locaux sont déjà occupés. Le système de contrôle interne est à renforcer pour garantir que l'intégralité des contrôles nécessaires a été effectuée. La couverture des coûts de police des constructions de la Ville inférieure à 30% appelle une révision des tarifs des émoluments administratifs.

Vu leur importance pour les citoyen-ne-s et pour le développement du Canton, la Cour des comptes a décidé d'auditer les processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter ou d'utiliser dans sept communes de taille et d'organisation différentes. En raison d'un nombre grandissant de dispositions légales, le travail des communes s'est alourdi et complexifié. Le rapport concernant la Ville d'Yverdon-les-Bains ouvre la série de publications de la Cour des comptes.

L'audit a été effectué sous l'angle du contrôle de la légalité des constructions et de la durée des procédures, mais aussi de la tarification des émoluments perçus lors de la délivrance de ces autorisations. En plus de l'examen de l'organisation, des compétences existantes, des procédures mises en place pour délivrer ces prestations et leurs tarifs, la Cour a examiné dans quelle mesure la commune d'Yverdon-les-Bains vérifie la légalité des projets à travers une sélection de douze thématiques parmi les plus importantes pour l'octroi des autorisations : l'affectation de la zone, la mesure de l'utilisation du sol, l'implantation, la création de places de stationnement, les aménagements extérieurs, l'esthétique et l'intégration des constructions, la sécurité, la salubrité, le raccordement des canalisations, la suppression des barrières architecturales, l'amiante, l'utilisation rationnelle de l'énergie. À cet égard, 38 dossiers ont été analysés.

La Ville s'est dotée des compétences indispensables aux travaux de contrôles des demandes des permis de construire et d'habiter. Les processus mis en place sont globalement bien conçus et assurent une systématique de contrôle. La ville a notamment mis en place le contrôle des dispositions de la Loi sur l'énergie sur les chantiers ce que peu de communes du Canton ont fait. L'instauration d'une Commission des constructions est de nature à renforcer la qualité des décisions. Certaines lacunes dans les contrôles ont toutefois été identifiées (notamment sur la suppression des barrières architecturales) et les bases de décision de la Municipalité sont à renforcer afin de garantir que tous les contrôles requis ont été effectués. S'il convient de reconnaître l'effort consenti par la Police des constructions pour simplifier les procédures en limitant le formalisme, le lien entre les exigences légales et réglementaires applicables, les contrôles effectués ainsi que leurs résultats devraient être mieux documentés et certains contrôles renforcés ou introduits.

Le traitement des non-conformités dans le cadre du permis de construire nécessite une plus grande rigueur concernant l'octroi de dérogations et de manière générale plus de transparence, non seulement pour renforcer le contrôle interne, mais aussi pour informer adéquatement les constructeurs. Enfin, un développement des outils informatiques est souhaitable afin de mieux guider les contrôles et gérer les délais.

La Ville s'est attachée ces dernières années à optimiser son processus d'octroi des permis de construire et délivre les permis dans les meilleurs délais, soit 3.75 mois en moyenne. La durée des procédures pour les permis d'habiter ou d'utiliser qui va d'un mois à plus d'une année (en cas de travaux non conformes ou inachevés, de documents manquants) doit, quant à elle, être accélérée. Cela conduit la Municipalité, qui dispose de peu de moyens légaux pour obtenir des constructeurs le règlement des points en suspens, à autoriser l'occupation des locaux avant la délivrance des permis d'habiter ou d'utiliser dès lors que la sécurité de la construction et de ses abords est assurée.

Les émoluments administratifs perçus pour les prestations de police des constructions ont un taux de couverture des coûts inférieur à 30 %. C'est donc la collectivité qui finance par l'impôt la plus grande partie des coûts des prestations délivrées par la police des constructions. Il serait souhaitable que la Ville, grâce à une politique définie et active de tarification des émoluments, se détermine sur la part des coûts qui devrait être financée respectivement par les bénéficiaires (émoluments) et par la collectivité (impôt). L'élaboration d'un nouveau Règlement sur les émoluments administratifs et contributions de remplacement est nécessaire pour respecter l'ensemble des principes définis par la jurisprudence applicable et correspondre aux tarifs actuellement pratiqués

La Cour émet douze recommandations visant notamment à garantir la conformité de chaque construction à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables, d'améliorer l'information aux parties concernées ainsi que la gestion de l'activité de police des constructions. Elles ont toutes été acceptées par l'entité auditée.

Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud
Lausanne, le 14 novembre 2018

RENSEIGNEMENTS POUR LA PRESSE UNIQUEMENT

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

TÉLÉCHARGEMENTS