

Rapport n°73

L'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES PERMIS D'HABITER EN ZONE À BÂTIR

Audits des
processus
communaux et de
la CAMAC



**Présentation à l'Assemblée générale
de l'AdCV du 2 décembre 2021**

**Cour des comptes
du canton de Vaud**

COUR DES COMPTES

MISSION DE L'INSTITUTION

MISSION

- Contrôler l'utilisation de tout argent public, sous l'angle de la performance, en s'assurant principalement du respect des principes d'économie, d'efficacité, d'efficience et de durabilité
- Subsidiairement, contrôler le respect des principes de légalité et de régularité

CHAMP DE CONTRÔLE

- Les institutions du Canton (GC, CE et ACV, TC)
- Les communes (y compris les ententes, associations, fédérations et agglomérations de communes)
- Les entités auxquelles le Canton ou une commune confie des tâches publiques ou accorde une subvention

INDÉPENDANCE

- Election des magistrat-e-s par le Grand Conseil
- Entière liberté de choix des audits
- Tous les rapports sont publics

COUR DES COMPTES

MANDATURE 2020-2025

3 magistrats

Guy-Philippe Bolay, président

Valérie Schwaar, vice-présidente

Nathalie Jaquerod, vice-présidente

Et 8 chef-fe-s de mandat d'audit

DES PUBLICATIONS ADDITIONNELLES:

- une **synthèse du rapport d'audit** permettant une diffusion plus large de ses travaux.
- une **capsule vidéo** qui présente l'audit
- un **guide des bonnes pratiques à l'intention des Municipalités** et spécifique à cet audit



1. CHOIX DE L'AUDIT

L'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES PERMIS D'HABITER EN ZONE À BÂTIR

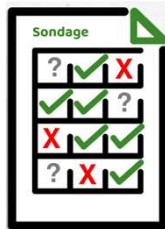
Choix de l'audit (selon art.14 RCComptes)

<i>Importance de la politique publique</i>	<ul style="list-style-type: none">• Plus de 4000 demandes de permis chaque année dans le canton• Des responsabilités partagées entre les communes et le canton• Des évolutions importantes annoncées dans le domaine<ul style="list-style-type: none">✓ Révision du volet «constructions» de la LATC✓ Projet de refonte du système d'information relatif aux permis de construire (CAMAC)
<i>Importance des enjeux financiers</i>	<ul style="list-style-type: none">• L'importance du secteur de la construction pour l'économie vaudoise (presque 5% du PIB en 2019)• Un domaine qui représentent près de 5,5 milliards de coûts de construction par année
<i>Impact sur la population</i>	<ul style="list-style-type: none">• L'augmentation démographique induit un besoin élevé en nouveaux logements et autres infrastructures• La confirmation que le projet et la construction réalisée sont conformes au droit, pour préserver tant les intérêts publics que privés

2. L'AUDIT RÉALISÉ

1. Une synthèse de 7 **audits communaux** publiés en 2018 et 2019

Yverdon (n°47)
Lausanne (n°49)
Echallens (n°51)
Rennaz (n°52)
Ormont-Dessus (n°53)
Valbroye (n°54)
Tannay & STI Nyon (n°55)



Y compris un sondage réalisé auprès des autres communes du canton

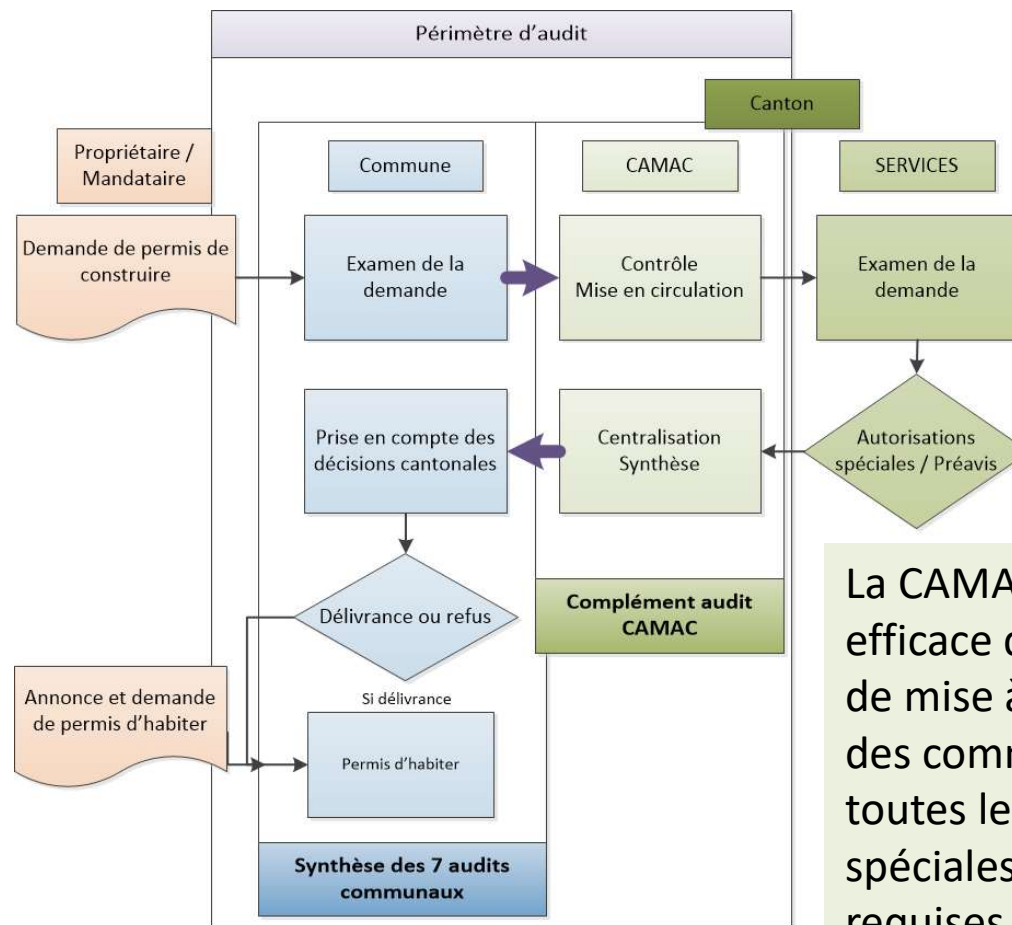
2. Un audit complémentaire portant sur les activités de la Centrale des autorisations en matière de constructions (CAMAC) afin de couvrir le **processus cantonal**



3. OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE D'AUDIT

LE PÉRIMÈTRE & LES QUESTIONS D'AUDIT PRINCIPALES

Le processus d'octroi des permis de construire et des permis d'habiter permettent-ils de délivrer ces permis dans les meilleurs délais tout en assurant la légalité des constructions?



La CAMAC est-elle efficace dans sa mission de mise à disposition des communes de toutes les autorisations spéciales cantonales requises, en particulier en termes de gestion des délais?

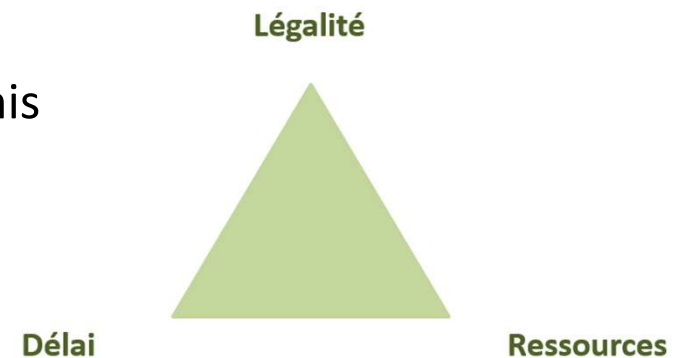
L'audit portait uniquement sur le processus (et non pas sur le fonds des décisions)

4. RÉSULTATS

CONSTAT GÉNÉRAL

La **performance** des processus d'octroi des permis de construire et d'habiter est un équilibre entre :

- le contrôle de la légalité des constructions
- la rapidité de traitement des demandes de permis
- les ressources utilisées pour le faire



Plusieurs pistes d'amélioration ont été identifiées et sont présentées sous forme de :

- **22 recommandations** adressées au canton (soit à la DGTL, soit au Conseil d'Etat)
- **37 bonnes pratiques** partagées avec l'ensemble des communes vaudoises

4. RÉSULTATS

4.1 LES CONDITIONS CADRES APPLICABLES

Préciser les **conditions cadres**

Conjointes

- Permettre la dématérialisation complète des dossiers
- Développer des outils de suivi des dossiers
- Gérer l'activité, mesurer sa performance et la communiquer

Communes

- Mobiliser les compétences techniques et juridiques nécessaires
- Développer le contrôle interne

Canton

- Clarifier les responsabilités des communes en termes de vérifications concrètes
- Clarifier le rôle et les responsabilités de la CAMAC

4. RÉSULTATS

4.2 L'OCTROI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Renforcer la performance du processus d'octroi des **permis de construire**, tant au niveau communal que cantonal :

Conjointes

- Favoriser le dépôt de dossiers complets et conformes
- Assurer la traçabilité des demandes de compléments et des changements effectués

Communes

- Etablir des checklists pour définir les vérifications à effectuer aux différentes étapes
- Motiver les différentes décisions
- S'assurer de l'obtention de toutes les autorisations spéciales requises

Canton

- Lister les autorisations spéciales et autres approbations cantonales applicables

CAMAC

- Définir les vérifications qui lui incombent
- Améliorer sa communication
- Renforcer sa gestion opérationnelle
- Assurer la qualité de la synthèse émise

4. RÉSULTATS

4.3 L'OCTROI DES PERMIS D'HABITER

Organiser le processus d'octroi des **permis d'habiter** pour assurer que toutes les vérifications sont réalisées et au moment opportun dans le but d'assurer la conformité des constructions réalisées

Conjointes

Prendre conscience de l'importance du permis d'habiter

Communes

- Etablir des checklists pour définir les vérifications à effectuer
- Effectuer les vérifications nécessaires en cours de chantier et organiser les visites finales au plus tôt
- Motiver les demandes de mise en conformité
- N'autoriser l'occupation des locaux qu'en l'absence de risques pour la sécurité

Canton

- Définir les exigences formelles d'une demande de permis d'habiter

4. RÉSULTATS

4.4 LA PERCEPTION DES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Mieux gérer les **émoluments administratifs** perçus par les autorités communales et cantonales

Conjointes

➤ Garantir le respect des principes juridiques applicables

Communes

- Etablir un règlement, appliquer strictement les tarifs et les publier
- Baser les tarifs sur des données financières, prenant en compte les coûts liés aux spécialistes ou les coûts externes
- Définir des règles de calcul
- Surveiller le taux de couverture des coûts, y compris ceux d'éventuelles prestations à d'autres communes

Canton

- Réviser les dispositions réglementaires applicables
- Etablir des directives à l'intention des services cantonaux, visant à harmoniser le décompte du temps de traitement d'un dossier.
- Analyser et fixer un objectif de couverture des coûts liés au processus cantonal puis l'évaluer régulièrement

5. CONCLUSIONS

22 recommandations sont adressées, soit à la **DGTL**, soit au **Conseil d'Etat**, pour celles qui requièrent une action coordonnée entre différents services cantonaux.

- Améliorer le soutien aux communes afin de les aider à remplir leur mission légale
- Clarifier le rôle de la CAMAC et lui confier la conduite du processus cantonal
- Renforcer les outils de gestion de la CAMAC
- Réexaminer les émoluments cantonaux
 - Le **Conseil d'Etat** accepte les 3 recommandations qui lui sont adressées
 - La **DGTL** accepte toutes les recommandations adressées, à l'exception d'une pour laquelle elle émet une réserve

37 bonnes pratiques ont été identifiées et sont partagées dans un **guide** à l'intention des Municipalités de tout le canton.

6. QUESTIONS

MERCI DE VOTRE ATTENTION !