



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Eric Bettens déposée le 12 août 2024

« Indicateurs des délais de délivrance des permis de construire »

Lausanne, le

Rappel de l'interpellation

La durée de délivrance des permis de construire est une grande inconnue de par les différents intervenants impliqués dans le processus. Cette interpellation porte sur les indicateurs de suivi dans la capacité de traitement de ces demandes et d'en suivre l'évolution au fil des années. Le 18 janvier 2024, la Municipalité a répondu à la question écrite de Mme Bérard « Transformation d'immeuble : combien de temps faut-il attendre pour obtenir un permis de construire et assainir les bâtiments ? » (023/016) en mentionnant que « la durée moyenne de procédure pour le 80% des 87 projets autorisés depuis 2020, concernant la pose d'isolation périphérique, s'établit à environ 220 jours calendaires, depuis la réception du dossier jusqu'à la délivrance du permis. Les demandes traitées le plus rapidement l'ont été en moins de 100 jours calendaires. » La Municipalité cite également « avoir évalué les potentiels d'accélération des procédures et des tests sur certains projets [...] dans ce sens en 2023. » Le rapport de gestion 2023 donne des indications supplémentaires en termes de délais (p.71-72) « pour l'ensemble des décisions positives d'octroi de permis de construire, le délai moyen entre le dépôt de la demande et l'octroi du permis s'est allongé (8,7 mois en 2023 contre 7,5 mois en 2022), malgré les mesures de simplification mises en place par l'OPC. Ce délai plus long s'explique par l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 de la nouvelle loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), qui a nécessité le réexamen des dossiers en cours, ainsi que par la révision du recensement architectural sur de nombreux quartiers de la ville. [...] en ne tenant compte que des demandes de permis reçues en 2023 et octroyées dans la même année, le délai moyen et ramené à 6,4 mois ».

Dans la même lignée que la question de Mme Bérard, l'interpellateur s'interroge sur ces délais qui, s'ils ne sont pas maîtrisés, peuvent péjorer grandement les assainissements énergétiques.

Cette interpellation porte donc sur les indicateurs de performance dans le traitement des demandes de permis de construire que le Service de l'Urbanisme pourrait porter à la connaissance du Conseil communal et des administrés, en particulier pour les assainissements énergétiques, et ce sur une base régulière et comparable, afin de démontrer, s'il y a lieu, l'accélération desdites procédures. Ceci induit évidemment d'avoir des critères qui permettent de distinguer les différents types de demandes.

En fonction des réponses, l'interpellateur se réserve le dépôt d'un postulat pour inviter la Municipalité à publier ces indicateurs de manière régulière.

Introduction

Les procédures visant à octroyer des permis de construire, tous types confondus, sont soumises aux régimes de plusieurs lois différentes. En particulier, les travaux destinés à l'amélioration énergétique des bâtiments doivent répondre à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et à son règlement (RLATC), mais également à la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et son règlement (RLVLEne).

Le respect de la loi sur la loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) et son règlement, peut aussi être requis, si le bâtiment concerné mérite d'être protégé au sens de la loi.

Les procédures administratives nécessaires à l'amélioration énergétique des bâtiments, ainsi que les délais de traitement, dépendent des travaux envisagés par le propriétaire. Si un permis de construire est la norme pour un projet de construction, certains types de travaux peuvent bénéficier d'une dispense d'autorisation de construire. En effet, au sens des articles 103 LATC et 68a RLATC, certains travaux de rénovation (par exemple, le remplacement de fenêtres sans créer de nouvelles ouvertures) ou d'amélioration énergétique de faible ampleur (installation de panneaux solaires adaptés aux toits) peuvent être exécutés via une simple annonce à la Commune. Dans ce cas, les délais de traitement des procédures sont fortement réduits.

Toutefois, dans ces mêmes bases légales, il est précisé que les interventions liées à l'isolation périphérique, à l'isolation de toiture, à l'installation de sondes géothermiques ou à toute autre amélioration énergétique, nécessitent l'octroi d'un permis de construire. Les délais de procédure durent alors plusieurs mois en moyenne, le dossier devant être traité par les services communaux et cantonaux, avant autorisation municipale. Lorsque des questions de préservation du patrimoine sont en jeu, la recherche de solutions architecturales sur mesure est souvent requise, avec des délais qui peuvent être allongés.

Depuis le mois de février 2024, la mise en vigueur de l'art. 68c du RLATC permet de dispenser de permis de construire l'installation de certaines pompes à chaleur (PAC), sous conditions.

Dans les faits et de manière générale, il est important de relever que l'accélération des procédures à l'office des permis de construire a été rendue possible par une modification des processus et une admission plus large des travaux non soumis à permis. Ainsi, en 2023, près de 57% du total des demandes déposées à l'OPC le sont sous forme d'une demande de travaux dispensés d'autorisation traitées dans un délai de 10 à 30 jours, sans requérir un permis de construire.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Communiquer le nombre de permis, le délai moyen de traitement par année, la durée maximum et la durée minimum de la procédure ?

- a) Pour toutes les demandes de rénovation tous types confondus,**
- b) Spécifiquement pour les assainissements énergétiques,**
- c) Spécifiquement pour les pompes à chaleur**

De manière générale, la granulométrie des formulaires de demandes de permis de construire et les outils de gestion des services communaux ne permettent pas d'identifier les demandes qui sont exclusivement dédiées à des travaux de rénovation et d'en faire des catégories.

En effet, une même demande d'autorisation pour un bâtiment existant peut comprendre à la fois des travaux d'entretien, un agrandissement des surfaces habitables, des travaux d'amélioration énergétiques ou encore le remplacement d'un système de chauffage ou la pose de panneaux solaires. Ces différents travaux, ainsi que leurs délais de traitement, ne sont pas comptabilisables dans une catégorie propre, lorsqu'ils sont compris dans un même permis de construire.

Entre le 1^{er} janvier 2019 et jusqu'à fin décembre 2023, les demandes suivantes, qui ne portaient que sur un type de travaux d'amélioration énergétique, peuvent être recensées :

- 200 demandes portant uniquement sur la pose d'une isolation périphérique ont été déposées auprès de l'Office des permis de construire (OPC) ;

- 151 demandes portant uniquement sur l'installation d'une PAC ont été déposées à l'OPC.

Ces chiffres ne sont toutefois pas représentatifs des activités de l'OPC.

Question 2 : Quelle est la part de pompes à chaleur dispensées d'autorisation selon l'art. 68c RLATC ?

Depuis février 2024, 10 projets de PAC ont bénéficié de cette procédure simplifiée à Lausanne. En regard à l'année précédente, c'est le cinquième des demandes qui ont pu être simplifiées. Dans l'année courante, il s'agit du tiers du total des demandes qui sont concernées.

Les demandes variant fortement d'une année à l'autre, un bilan plus significatif de ce changement de législation pourra être tiré en 2026.

Question 3 : Quels sont les objectifs de la Municipalité pour la durée moyenne de délivrance d'un permis de construire pour les catégories 1a, 1b et 1c (ndlr : susmentionnées) ?

Poursuivant ses objectifs de simplification et d'accélération des processus de permis de construire, la Municipalité vise à utiliser autant que possible la latitude légalement autorisée pour dispenser d'autorisation les travaux des trois catégories citées. Elle applique cet article plus largement depuis le 1^{er} juillet 2021. Les effets sont déjà visibles, puisque la proportion des demandes soumises à permis de construire par rapport à celles dispensées d'autorisations s'est inversée depuis 2019 ; en 2023, près de 57% du total des demandes déposées à l'OPC débouchent sur des travaux qui peuvent être dispensés d'autorisation. La réponse intervient alors dans un délai moyen de 6,3 jours calendaires. Même les cas plus complexes sont traités dans un délai de moins de 30 jours calendaires.

En 2023, la durée moyenne de toutes les affaires débutées et terminées dans l'année, demandes de travaux et permis de construire confondues, est de 4,1 mois.

De manière générale, pour tous les travaux qui doivent être soumis à permis de construire, un objectif de délai de traitement d'environ 6 mois est visé pour les nouvelles demandes de permis.

Question 4 : Quelle est la part de ces délais moyens induite respectivement ?

- a) Par la ville ?
- b) Par le canton ?

Le délai de traitement des dossiers se répartit globalement de manière comparable entre les différents intervenants impliqués dans le processus :

- un tiers du temps est nécessaire à l'analyse du dossier par les services de l'administration communale : analyse réglementaire du dossier, analyse esthétique et intégration, préparation de l'enquête publique, puis traitement du retour de l'enquête publique et de la synthèse CAMAC, décision municipale et réponses aux oppositions ;
- un tiers du temps est nécessaire au traitement par les services cantonaux (CAMAC) ;
- un tiers du temps est nécessaire aux porteurs de projet pour renseigner le dossier, compléter des pièces ou études techniques manquantes.

Par conséquent, une part non négligeable de la durée totale de traitement des dossiers est imputable aux maîtres d'ouvrage et leurs mandataires (architectes, ingénieurs, entreprises spécialisées). A titre indicatif, celle-ci représente une moyenne de 100 jours sur l'ensemble des dossiers traités depuis 2019 ; des variations entre une semaine et plusieurs mois sont observées, selon le temps de réaction des porteurs de projet.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Eric Bettens.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le ...

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter