

Rapport Préavis N° 123/2018

Objectif logement – 2ème étape

Programme de 5 actions

Demande de crédit de CHF 125'000.- pour la création d'un poste de délégué au logement à 100%

Nyon, le 23 octobre 2019

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis n° 123 s'est réunie le 10 octobre 2018, le 26 août et pour finir le 9 octobre 2019.

Présences à la séance du 10 octobre 2018 : Josette Gaille, Bernard Ueltschi, Victor Allamand, Alexandre Démétriadès, Yves Gauthier-Jaques, Juan Lopez-Martinez. En l'absence en début de séance du rapporteur, M. Victor Allamand, Mme. Valérie Mausner Leger (présidente ad-intérim de la séance du 10 octobre 2018)).

Absent : Christian Udasse.

Présences à la séance du 26 août 2019: Valérie Mausner Leger, Edyta Graf (en remplacement de Christian Udasse), Bernard Ueltschi, Victor Allamand, Jackson Brian (en remplacement de Josette Gaille), Alexandre Démétriadès, Juan Lopez-Martinez et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

Présences à la séance du 9 octobre 2019: Valérie Mausner Leger, Edyta Graf, Victor Allamand, Jackson Brian, Alexandre Démétriadès, Juan Lopez-Martinez et Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).

Excusé : Bernard Ueltschi.

La commission tient à remercier Mme la Municipale Stéphanie Schmutz, M. le Municipal Maurice Gay, ainsi que les chefs de service M. Michel Piguet, Bernard Woeffray, pour leurs précisions transmises durant les séances du 10 octobre 2018 ainsi que M. Christophe Bornand pour la séance du 9 octobre qui a pris ses fonctions à la suite du départ de M. Michel Piguet.

Introduction

A la suite d'un souci de présidence, la commission a été convoquée le 26 août 2019. Cette séance a permis de nommer un nouveau président et rapporteur en lieu et place du conseiller Victor Allamand.

Contexte

L'objectif du préavis comprend deux volets. L'un s'inscrit dans le cadre de l'Objectif Logement 2 qui fait suite à l'Objectif Logement adopté par votre Conseil en 2010. Le deuxième volet consiste à demander un crédit pour la création d'un poste de délégué au logement à 100%.

Remarque :

La commission ayant débattu en formalisant de nombreuses questions, il a été décidé de partager intégralement les questions et les réponses collectées à la suite de la séance du 10 octobre 2018.

Séance du 10 octobre 2018

A la suite de la présentation générale de la Municipalité, les commissaires ont eu des questionnements quant au titre, à la fonction et au cahier des charges du délégué au logement ainsi que sur son rattachement hiérarchique (Urbanisme, SELOC). La Municipalité semblait rechercher un profil ayant l'habilité d'exécuter un mandat avec des compétences dans le domaine social, urbanistique, et une parfaite maîtrise de la LPPPL – Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif.

Les questions/réponses ci-dessous ont été transmises durant l'année 2018.

Question : La commune doit-elle se préoccuper de logement ?

Réponse : La commune « doit » se préoccuper du logement cf Loi sur le logement art2 à art.4. En particulier Art. 4 « Les communes où les problèmes posés par le logement revêtent une certaine importance doivent créer un « **Office communal du logement** ». Une dizaine de communes vaudoises ont un office communal du logement. Nyon a par ailleurs obtenu une délégation de compétence du canton pour la gestion des attributions pour les logements à loyer modéré (subventionnés).

Commentaire de la commission : La Ville de Nyon possède déjà un Office du logement, qui fait partie du service de l'enfance, logement et cohésion sociale.

Question : Quelles nouveautés la LPPPL introduit-elle ?

Réponse : La LPPPL donne des outils aux communes mais ne les impose pas, MAIS, comme les communes qui ont des pénuries doivent les gérer, elles ne sont pas censées rester inactives. La LPPPL a deux parties dans sa loi : la préservation et la promotion. La préservation impose certaines restrictions sur les travaux (et démolition et aliénation) qui peuvent être sur des appartements soumis à pénurie. Un propriétaire/régie ne peut pas faire n'importe quel type de travaux et les répercuter sans autre sur les loyers. Il y a un contrôle pour s'assurer que les loyers ne sont pas trop impactés. Ce contrôle est fait par l'Etat, mais les communes doivent émettre un préavis. La partie promotion, elle, en effet, est plus de l'ordre d'une politique plus volontariste de la commune.

Question : LPPPL: à quoi sert la préemption puisque la commune n'envisage pas d'être « promoteur immobilier » ?

Réponse : A compter de 2020, le droit de préemption permet effectivement à une commune (qui peut confier cette tâche à l'Etat) d'acheter aux conditions du marché un terrain, si elle réalise dans les 5 ans un projet de logements d'utilité public (LUP). Le règlement LPPPL fixe les % de LUP, etc. Ce droit de préemption ne s'applique pas si la vente a lieu dans une même famille ou s'il s'agit de PPE. C'est un levier de négociation avec le promoteur (si tu fais des logements à loyer abordables, je te laisse faire ton projet...) qui permet à la commune de faire pression sur l'acheteur afin de s'assurer que ce dernier fasse (en partie) des logements accessibles pour sa population résidente. A Genève où un tel droit existe, il a été très peu utilisé. A noter que la commune peut refuser en amont d'utiliser son droit de préemption, pas uniquement quand l'acte de vente est versé au registre foncier.

Question : La pénurie de logement est-elle avérée ?

Réponse : OUI, Nyon est à 0.38% de logements vacants. La pénurie 1.5 % est avérée pour rentrer dans le cadre de la LPPPL. La pénurie est à constater à l'échelle du district et en moyenne sur les 3 dernières années. Ainsi, un district qui **sera hors-pénurie (> 1.5%) pendant 3 ans**. Une commune peut demander à continuer à figurer ou être retirée de la pénurie du district si elle peut motiver que sa situation soit quantitativement et qualitativement différente des autres communes. La pénurie n'affecte que la partie "préservation" et le droit de préemption (dans la partie "promotion"). Par ailleurs, il y a aussi la notion de pénurie prononcée (<1 %) qui provoque des contrôles encore plus stricts pour certaines dispositions de la partie "préservation". Ainsi, la fixation de quota ou de bonus, les LUP, etc. sont valables quel que soit le taux de pénurie.

Commentaire de la commission : Au 1^{er} juin 2019, 4510 logements sont annoncés vacants dans le canton, dont 980 disponibles uniquement à la vente. L'offre augmente peu par rapport à l'année dernière (+130 logements). Le taux global de vacance demeure à 1,1 % sur l'ensemble du parc de logements vaudois. (<http://www.scris.vd.ch/Default.aspx?DomId=2947>).

Question : La LPPPL oblige-t-elle à créer une société immobilière ?

Réponse : NON La LPPPL n'oblige en rien la commune à créer une société immobilière. Il n'y a aucune obligation en la matière.

Question : Pour répondre aux obligations légales la commune pourrait-elle augmenter son seuil de passage devant le Conseil ?

Réponse : À tout moment, chaque commune peut, moyennant passage devant le Conseil, augmenter le seuil de négociation des transactions sans en référer au Conseil. La loi sur les communes prévoit à son art. 4, al 6, que le Conseil a compétence pour décider de "l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite". En général, cela se fait en début de chaque législature, sauf si un règlement en fixe le montant de manière durable. Pour Nyon, c'était le PM 5/2016 qui a fixé cette limite à 2,5 mios.

Ainsi, jusqu'à 2.5 mios, techniquement, la Municipalité n'a pas besoin de venir devant le CC. Comme le droit de préemption fixe un délai à 40 jours pour une commune afin qu'elle acquière le bien-fonds en question, c'est vrai qu'une autorisation plus haute pourrait simplifier le travail de l'Urbanisme.

Question : Peut-on faire autrement, par exemple mandater un externe plutôt qu'embaucher ?

Réponse : OUI. On peut éventuellement externaliser (avec un professionnel indépendant) mais avec un mandat car il s'agit d'une compétence communale.

Question : A quoi correspond le 28% ?

Réponse : Le 28 % est souvent vu comme la limite prudentielle par les régies. Si c'est plus que cela, elle estime que le requérant à un appartement n'est pas solvable. En tous les cas, 30 %, c'est max. Mais certaines régies ne sont pas toujours très regardantes. Certaines situations économiques des ménages évoluent aussi et en raison de la difficulté à trouver un nouveau logement, elle reste avec un loyer devenu trop cher.

Au mois de **décembre 2018**, la commission a reçu un complément d'informations dont les détails sont ci-dessous.

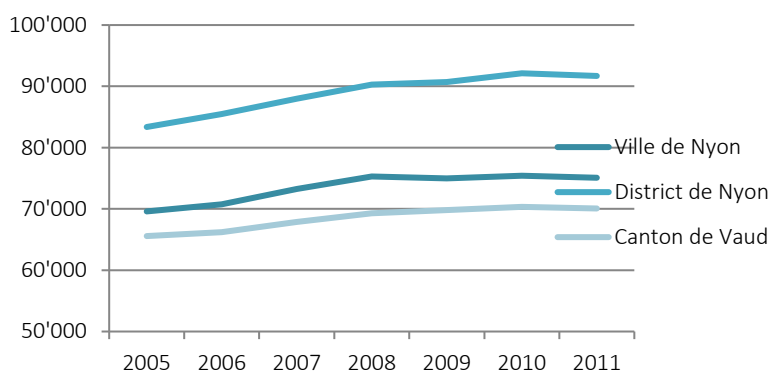
Le prix de l'immobilier a-t-il augmenté plus que le pouvoir d'achat – évolution des revenus – à Nyon ?

Prix de l'immobilier

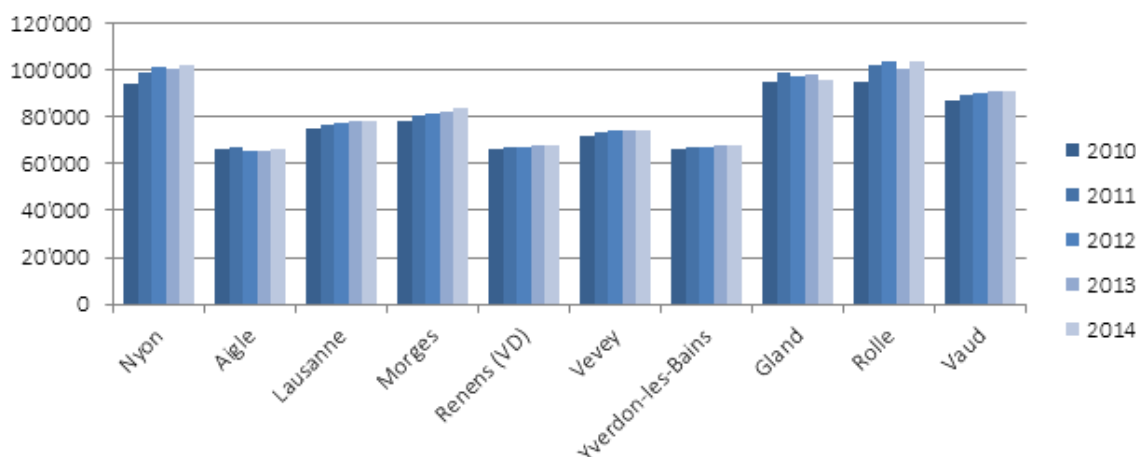
Selon les données disponibles à ce jour, les prix de l'immobilier pour la location d'appartements ont augmenté de 10% à Nyon entre 2008 et 2018. Pour les PPE, l'augmentation est très importante. Elle est de 80% entre 2008 et 2018 et de 160% entre 2000 et 2018. La baisse enregistrée au 1^{er} trimestre 2017 a été de courte durée. Pour les maisons individuelles, l'augmentation effective est de 20% entre 2008 et 2018. Sur la période de 2000 à 2018, elle est de l'ordre de 120%. Pour ce segment du marché, la hausse des prix est plus marquée à Nyon qu'à l'échelle de la région lémanique. Nous soulignons que l'indice des prix de la construction pour la Région lémanique est constant depuis 2013.

Revenu de la population

Le revenu médian de la population (par contribuable) a augmenté de 7% entre 2005 et 2011. Le revenu médian signifie que la moitié de la population a un revenu inférieur à la médiane et que l'autre moitié a un revenu supérieur à la médiane.



Nous relevons que le revenu médian n'est plus disponible à partir de 2012. La seule statistique disponible de 2010 à 2014 est le revenu moyen par contribuable (moyenne de tous les revenus). Entre 2010 et 2014, l'augmentation du revenu moyen à Nyon est de l'ordre de 8%.



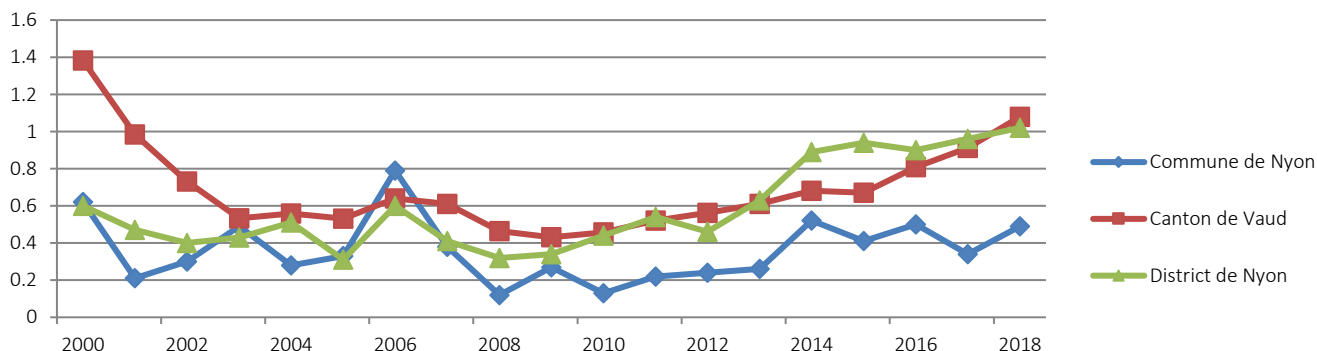
Taux d'effort des Nyonnais

Le taux d'effort représente la part du revenu net qu'un ménage consacre à son loyer. A titre d'exemple, 3 cas de standings différents et le montant de revenu nécessaire pour payer le loyer (source : comparis.ch, 28 novembre 2018). Le taux d'effort communément pris en compte est de 25% du revenu net.

Rue	Nombre de pièces	Surface	Coûts (y.c. charges)	Revenu net mensuel nécessaire
Chemin des Tines	4.5	90	2'500.-	10'000.-
La Levratte	3.5	83	2'470	9'880
Rue du Ronzier	4.5	130	3'650	14'600

Taux de vacance

Nous soulignons également le taux de vacance très bas de la Ville de Nyon, en comparaison du district de Nyon et du Canton de Vaud.



Sur la base de ces différentes statistiques, nous constatons que les prix de l'immobilier à Nyon ont très fortement augmenté depuis 2000 selon les segments, alors que le revenu médian de la population a faiblement augmenté. Le pouvoir d'achat des ménages en termes de revenus ne suit donc pas l'évolution des prix de l'immobilier. De plus, le nombre de logements mis sur le marché est très faible, le taux de vacance étant inférieur à 0,6% depuis 2008. Relevons que le marché est considéré comme tendu en dessous d'un taux de vacance de 1,5%. La question de la pénurie est donc toujours d'actualité pour la Ville de Nyon, contrairement aux tendances observées à l'échelle cantonale et suisse. Selon l'état de nos connaissances, la situation devrait perdurer à Nyon.

Il y a de nouvelles obligations/compétences liées à la LPPPL.

1. Dans le chapitre « préservation du parc locatif », la LPPPL instaure l'obligation faite aux propriétaires d'informer à l'avance les locataires touchés par les mesures de rénovations lourdes ou de reconstruction, notamment sur les impacts prévus sur le montant des loyers après travaux.
2. La LPPPL reconnaît une 4^{ème} catégorie de logements d'utilité publique : après les logements à loyers modérés (LLM) construits ou rénovés avec une aide à la pierre, les logements protégés (LP) construits avec une aide financière de l'Etat au sens de la loi sur le logement (LL), les logements pour étudiants (LE) construits avec une aide financière de l'Etat au sens de la LL, ce sont les logements à loyers abordables (LLA) non subventionnés.
3. Ces logements s'adressent à la classe moyenne. Ils ont la particularité d'avoir leur revenu locatif annuel plafonné et contrôlé par l'Etat et de ne bénéficier d'aucune aide de l'Etat. Le revenu locatif annuel des LLA d'un immeuble doit respecter des limites de loyers fixées en fonction de la taille et de la situation géographique du logement.
4. Des bonus de surface brute de plancher habitable peuvent être octroyés par la commune pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) sur des zones à bâtir légalisées. Pour autant

que cette mesure soit adaptée au contexte local et à leurs besoins, les communes peuvent prévoir dans leurs plans et règlement d'affectation des dispositions relatives à des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de logements d'utilité publique. Le bonus maximum pouvant être fixé dans les plans d'affectation est de 10% de la surface brute de plancher habitable. Pour pouvoir bénéficier de ce bonus maximum le maître d'ouvrage doit attribuer au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable à des LUP.

5. Droit d'emption : lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation, la commune peut conclure avec les propriétaires des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir des contrats de droit administratif lui octroyant un droit d'emption afin de créer des LUP sur les terrains qui ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.
6. Droit de préemption : les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée. Le droit de préemption ne peut s'exercer que s'il vise la construction de LUP.

Comment les autres communes vaudoises comparables font pour résoudre les problématiques suivantes :

1. La gentrification des centres-villes
2. La rénovation des parcs des années 60 – délogement et relogement des locataires-avec souvent hausse des loyers
3. La mise en œuvre de la nouvelle loi LPPPL
4. L'organisation des contrôles des revenus pour obtenir des logements à revenus modestes et aussi comment sont gérés dans le temps les changements de situation.

Gentrification des centres-villes et rénovation des logements

Selon le rapport I-Consulting sur l'Objectif Logement 2, la Ville de Nyon présente des problématiques spécifiques en termes de gentrification et de rénovation des logements. Les solutions à y apporter doivent être ciblées et adaptées au territoire nyonnais.

Nous relevons les 2 éléments suivants :

Nyon est une ville de pendulaires (entrants et sortants) marquée par une gentrification qui se généralise à l'échelle de la ville, au-delà de la question spécifique du centre-ville. Cette tendance s'accélère rapidement ces dernières années. Cette situation appelle des solutions innovantes. A notre connaissance, elles n'ont pas encore été développées dans d'autres centres urbains.

La Ville de Nyon a connu une forte croissance de population entre 1960 et 1970, particulièrement marquée en comparaison des autres centres urbains, du district de Nyon et du Canton de Vaud. Le parc de logements des années 60-70 est donc important et nécessite aujourd'hui des rénovations conséquentes. L'actualité est à ce titre significative : plusieurs dossiers de rénovation ou de démolition-reconstruction sont en cours. Nous pouvons citer : Prélaz, la Suettaz, Mafroi, la Levratte.

Dans ce contexte, les 5 actions de l'Objectif Logement 2, inscrites dans un programme cohérent et interdépendant, sont déterminantes. Nous soulignons que l'Objectif Logement 2 est le premier programme soutenu par le Canton portant sur une analyse fine de l'évolution des ménages et de leurs modes de vie.

Mise en œuvre de la LPPPL

Concernant la LPPPL, les communes vaudoises sont dans une phase d'observation et de mise en application progressive de la loi, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Des questions spécifiques sont en cours de traitement par la Division logement de l'Etat de Vaud.

Organisation des contrôles des revenus et changements de situation

Les communes qui bénéficient de la délégation de compétences (Lausanne, Morges, Nyon, Vevey, Yverdon) sont chargées du contrôle des conditions d'octroi et d'occupation des logements à loyer modéré (LMM) et des logements à loyer abordable (LLA). Ce travail est réalisé en étroite collaboration

avec les régies et les propriétaires. Au cas où les conditions d'occupation ne sont plus respectées pour les LLM, l'Office du logement supprime les aides au logement (1^{ère} étape) et peut résilier le bail (2^{ème} étape). Nyon est en charge de ce contrôle chaque année.

Nous relevons que les logements à loyer modéré sont en augmentation constante à Nyon (Marens-Couchant, Stand). La reconnaissance de nouveaux logements à loyer abordable (LLA) selon la LPPPL nécessitera également un suivi particulier. Ces prestations de contrôle annuel et de mise en application de la nouvelle loi prennent donc du volume et nécessitent de renforcer l'Office du logement. Toutes les communes centres du canton disposent pour ce faire d'un responsable ou d'un délégué au logement.

Quel serait le cahier des charges/description de la fonction du délégué au logement ?

1. Diriger l'Office du logement de la Commune et gérer les collaborateurs-trices administratifs qui y sont rattachés.
2. Recenser et tenir à jour la liste des immeubles et groupes d'immeubles qui nécessiteront rénovations et/ou reconstruction à court et moyen terme, en collaboration avec le SURB et le système d'information du territoire.
3. Entrer en contact avec les propriétaires concernés par des immeubles à rénover ou à reconstruire et négocier les quotas de logements d'utilité publique (LUP), la répartition par type et typologie de LUP : logements à loyers modérés (LLM), logements à loyers abordables (LLA), logements protégés (LP) et logements pour étudiants (LE).
4. Favoriser la mise en DDP des terrains communaux avec les Coopératives d'habitations et/ou promoteurs immobiliers, en collaboration avec le SURB.
5. Veiller à l'application des dispositions légales fédérales, cantonales et communales en matière de logements.
6. Mettre en application la LPPPL, notamment en :
 - S'assurant du relogement des locataires à des conditions favorables en cas de lourdes rénovations ou reconstruction
 - Favorisant la construction de nouveaux logements d'utilité publique
 - Faisant appliquer les quotas de LUP lors de nouvelles constructions
 - Donnant le préavis communal sur les dossiers de demande de rénovation, de transformation ou de changement d'affectation de logements
 - Collaborant avec le Service de l'urbanisme dans l'application des droits d'emption et de préemption.
7. Mettre en place un dispositif de soutien à la recherche, au changement et au maintien du logement, à disposition des ménages qui rencontrent des difficultés dans ce domaine : bureau d'accueil et d'information, page internet, guichet central d'inscription, résolution de problèmes de garantie, etc...
8. Procéder au contrôle des conditions d'octroi et d'occupation des logements à loyer modérés et à loyer abordable, en collaboration avec les régies concernées.
9. Gérer les dossiers d'aide individuelle au logement (AIL) selon le règlement cantonal en vigueur.

Création éventuelle d'une société immobilière

Comment serait dotée en EPT l'éventuelle société immobilière ?

Comment en serait organisée la gouvernance ?

La Municipalité a établi une première analyse comparative de modèles possibles pour la création d'une société immobilière. Elle n'a, à ce stade, pas engagé de travaux quant aux modalités de gouvernance et de dotation en EPT. Tel que précisé dans le préavis, l'action 3 porte spécifiquement sur le développement d'un modèle qui fera l'objet d'un préavis auprès de votre autorité, développant les propositions municipales faisant office de réponse à vos questions, entre autres. Il traitera également de l'affectation du fonds HLM existant.

Séance du 26 août

La commission a considéré que l'ensemble des réponses reçues en 2018 nécessite une réactualisation de la part de la Municipalité. De plus, la Municipalité a émis le souhait de revoir la commission afin de la tenir informée des changements depuis le dépôt du préavis. Pour cette nouvelle rencontre, les questions ci-dessous ont également fait l'objet d'une nouvelle demande à la Municipalité.

1. Une présentation plus précise quant à la fonction respectivement, définition de la gouvernance, contrôles (quel service) et stratégies à long terme du EPT.
2. Qui assure le rôle aujourd'hui de contrôle/vérifications dans le cadre des logements sociaux occupés ?
3. De connaître les coûts si la tâche de la mise en application de la LPPPL est confiée à la régie qui a aujourd'hui la gérance dédits logements concernés par la LPPPL.

Séance du 9 octobre

A la suite de la présentation de la Municipalité, la commission est satisfaite des réponses qui lui ont été remises. Cela lui laisse donc la possibilité de clôturer de rédiger son rapport.

Pour compléter le rapport, ci-dessous les différentes données, les chiffres officiels des taux de logements vacants de 2017 à 2019 pour la Commune de Nyon et pour le District de Nyon sont les suivants :

Année	Taux Ville de Nyon	Taux District de Nyon
2017	0.34	1.0
2018	0.49	1.0
2019	0.35	1.0

Question : Une présentation plus précise quant à la fonction respectivement, définition de la gouvernance, contrôles (quel service) et stratégies à long terme de l'EPT.

Réponse : Le/la Délégué,e (ci-après le Délégué) au logement dirigera l'office du logement qui est rattaché au SELOC, comprenant les domaines des LUP (logements d'utilité publique) et de l'AIL (aide individuelle au logement). Il sera chargé de gérer les collaborateurs-trices administratifs qui y sont rattachés,

- Il recensera et tiendra à jour la liste des immeubles qui nécessiteront des rénovations à court terme, en collaboration avec SURB et SIT
- Il favorisera la mise en DDP des terrains communaux avec les coopératives d'habitation et/ou des promoteurs immobiliers, en collaboration avec SURB
- Il veillera à l'application des dispositions légales fédérales, cantonales et communales en matière de logement
- Il sera en charge du suivi de l'évolution des conditions de logements, en lien avec celle des ménages et de leurs besoins (niveau de revenus, profils sociaux démographiques, etc.)
- Il identifiera des leviers d'action permettant de favoriser l'ancrage de la population (typologie des logements, besoins spécifiques, etc.)
- Il sera responsable de s'assurer de discussions préliminaires avec les coopératives d'habitation ou d'habitants pour le développement de projets ad hoc
- Il favorisera donc, de par ses démarches, la construction de nouveaux logements d'utilité publique
- Il s'assurera de l'application de quotas de LUP lors de nouvelles constructions
- Il suivra les dossiers exigeant un préavis communal à l'intention des Autorités cantonales lors de rénovation et d'aliénation d'appartements
- Il collaborera avec SURB dans l'application des droits d'emption et de préemption
- Il mettra en place un dispositif de soutien à la recherche de logement et au maintien du logement, en collaboration avec les autres acteurs concernés (CSR, Logements de transition, gérances).

Ce délégué, responsable de l'office communal du logement, sera subordonné directement au Chef de service du SELOC et des séances de coordination seront organisées avec la Direction du SURB. Il aura un rôle de veille et d'orientations en termes de production de logement.

Ces actions seront à mener en collaboration avec le Service de l'Urbanisme afin de déterminer les typologies de logements et les programmes des nouveaux quartiers.

Les articles 2 à 7 de la Loi sur le logement (LL) définissent les tâches communales en matière de politique du logement. A son article 4, il est mentionné que les communes où les problèmes posés par le logement revêtent une certaine importance doivent créer un « Office communal du Logement ». De plus, en date du 12 juillet 2016, Le Service des communes et du logement cantonal a décidé « d'accorder une délégation de compétences au sens de l'article 22 al 3 LL à la Commune de Nyon, impliquant entre autres la tâche de contrôle des conditions d'occupation des locataires des immeubles construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive (RCOL) ou linéaire (RCOLLM) au service /office communal du logement. »

Question : Qui assure le rôle aujourd'hui de contrôle/vérifications dans le cadre des logements sociaux occupés ?

Réponse : C'est le SELOC qui est en charge de ces contrôles, conformément à la délégation de compétences obtenue en 2016 (voir ci-dessus). Nous avons 2 types de contrôles :

Contrôle général : Tous les 2 ans, nous contrôlons les 330 appartements subventionnés appartenant au parc nyonnais.

Contrôle individuel : Au moyen de l'échéancier proposé par le logiciel cantonal RDU (Revenu déterminant unifié), nous contrôlons 1 fois par mois les dossiers, lorsque leurs titulaires ont subi des mutations dans l'octroi d'autres aides cantonales. Cependant, une demande de modification du calcul de l'aide ou/et du droit d'occupation peut également venir de la régie ou du locataire lui-même, lorsque l'un d'eux annonce spontanément une modification de revenus ou de la composition du ménage concerné.

Ce nombre de contrôles peut varier.

A ce jour, depuis début 2019, nous en sommes à 34 modifications des aides allouées, que l'Office communal du logement doit saisir dans Hestia (programme informatique de la Division du logement cantonale)

Question : Connaître les coûts si la tâche de la mise en application de la LPPPL est confiée à la régie qui a aujourd'hui la gérance dédits logements concernés par la LPPPL.

Réponse : De par le cadre légal, (LL, LPPPL) il n'est pas possible de confier à des tiers l'application de la LPPPL ; il est entre autres impossible d'obtenir une délégation du canton pour des tiers afin d'avoir accès à la base de données RDU (Revenu déterminant unifié), régie par la LHPS (Loi sur l'harmonisation des prestations sociales). Ces données sont très confidentielles et seules 4 personnes ont des accès au sein du SELOC. Ces accréditations sont délivrées par le Département de la santé et de l'action sociale.

De plus, nous estimons que l'application de cette loi se doit d'être de la responsabilité de l'administration communale, étant la mieux placée pour évaluer les besoins en logement actuels et futurs de sa population, connaître les acteurs, repérer les opportunités foncières, lancer des dynamiques d'urbanisation, etc. ; et non pas par des régies privées, chargées de la simple gestion de dossiers de logements subventionnés. Notre commune étant, en plus, déjà active dans le volet de la préservation et de la promotion du parc locatif, notamment à travers la pratique du préavis communal relevant des anciennes LDTR et LAAL ainsi que l'aide à la pierre et les conditions d'octroi des logements subventionnés au sens de la LL (délégation de compétences octroyée par le canton, le 12 juillet 2016). De par sa connaissance du bâti, la commune est bien sûr mieux équipée pour approcher les propriétaires de bâtiments nécessitant une rénovation.

Pour compléter les réponses ci-dessus, nous pouvons préciser que :

- Il existe un délégué au logement dans les villes de Lausanne, Vevey, Montreux, Bussigny, Yverdon ou encore à Renens ou cela ne représente qu'un EPT
- Actuellement le chef de service du SELOC assume les tâches de la fonction de délégué au logement. Une partie des activités assumées à ce jour sont insuffisantes au regard de la fonction que devrait avoir le délégué au logement
- Cette demande émane des services de l'urbanisme et du SELOC, il est donc nécessaire de trouver une personne ayant la capacité de faire le lien entre lesdits services
- Aucun investissement n'est nécessaire pour le poste de délégué au logement. Ce dernier se repose aux outils informatiques existant, aux données disponibles sur des plateformes comme par exemple le géoportail ou encore aux différentes applications qui sont mises à disposition par le Canton. D'une manière générale, les coûts informatiques (équipement etc) seront pris en charge dans le cadre du budget de fonctionnement du service de l'informatique
- Le dispositif de soutien à la recherche de logement consiste à coordonner et à soutenir les personnes à trouver un logement. Il s'agit également de la coordination avec les acteurs comme le CSR, Fondation le relais etc.
- Les séances entre le délégué au logement (SELOC) et la direction URB sera coordonnée avec Mme. Probst (URB), ainsi que les différents chefs de projet. Il s'agit avant tout d'un travail sous la forme de « projet » qui va nécessiter une activité transversale entre les services
- Les régies sont demandeuses pour aider, et trouver une réponse à la problématique du logement à Nyon

Conclusion

Les préoccupations de la commission ont pris du temps pour être dissipées. En effet, la question de la mise en place d'une nouvelle structure qui pourrait ressembler étrangement à une régie a largement occupé la commission durant ces débats.

La question aussi de la spécificité nyonnaise a été examinée : tant en matière de pénurie (0.39% de logements vacants à Nyon en moyenne sur les 3 dernières années, par rapport à 1 % dans le district) et par la vétusté grandissante des bâtiments qui datent des années 60-70.

A cela s'ajoute que le service existe déjà et qu'il occupe à ce jour deux personnes (qui sont rattachées dans la structure d'accueil), pour un équivalent à plein temps de 0.3 sur l'année, sachant qu'une partie de la charge est assurée par le chef de service du SELOC.

Les craintes de la commission de voir un nouveau service émerger dans nos services, aux coûts clairement pas définis ont pris du temps pour être clarifiées. La dernière séance de commission a permis de dissiper cette crainte avec un engagement du chef de service du SELOC ainsi que Mme. la Municipale Schmutz sur le fait qu'il n'y n'aura pas d'augmentation d'EPT. Les ressources allouées pour assurer les travaux du Délégué au logement resteront plafonnées à **1.3 EPT** ; ce que la commission salue comme étant un engagement sans équivoque.

La commission s'est préoccupée des contours de la mission de cette personne, rattachée au SELOC. Une partie de la commission n'était pas satisfaite, au regard des dernières expériences faites, dans la mise en œuvre de la fonction de délégué, parfois insuffisamment précise quant aux résultats attendus.

Il est prévu que la personne qui prendra le poste travaille très étroitement avec les équipes de l'Urbanisme dans le cadre de séances régulières. La commission s'est fait préciser les modalités de collaboration entre les deux services ainsi que les attentes des Municipaux en la matière.

A ce jour, cette réponse n'a pas pleinement convaincu une partie de la commission et elle émet le vœu que la COGES reste attentive sur cette question.

Ce dernier point n'étant pas une raison de refuser l'engagement d'une personne ayant les compétences, la commission est unanime de la nécessiter d'accepter le préavis tel proposé par la Municipalité. Il n'en reste pas moins qu'elle attend de la Municipalité de respecter ses engagements,

et de présenter un premier bilan des actions menées en matière de politique du logement d'ici à 2021, comme précisé dans la décision 3.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 123/2018 concernant l'objectif logement – 2^{ème} étape,

ouï les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte des résultats de l'Objectif Logement 2 et des 5 actions à mettre en œuvre,
2. d'autoriser la Municipalité à inscrire aux budgets 2019 et suivants un montant de CHF 125'000.- destiné à financer la création d'un poste de délégué au logement à 100% au sein du Service de l'enfance, du logement et de la cohésion sociale. Ce montant sera porté au compte n° 740.3011 ;
3. de charger la Municipalité de lui présenter d'ici fin 2021 un bilan des actions menées en matière de politique du logement.

La Commission :

Edyta Graf
Valérie Mausner-Leger
Bernard Ueltschi
Biran Jackson
Alexandre Démétriadès
Juan Lopez-Martinez
Yves Gauthier-Jaques (président et rapporteur).