

Rapport N° 69

Renforcement de l'effectif de la Police des Constructions

Nyon, le 30 octobre 2017

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission composée de Mme Corinne Vioget Karadag et de MM. Luciano De Garrini, Stéphane Delley, Gustave Dutruy, Christian Karcher, Bernard Ueltschi, Jean-Pierre Vuille et Pierre Wahlen, Président et rapporteur a siégé le mercredi 4 octobre 2017 à la Salle des maquettes de 19h30 à 21h00.

En première partie, M. le Municipal Maurice Gay ainsi que M. le chef de Service de l'Urbanisme Bernard Woeffray accompagné de Thierry Bruttin collaborateur ont répondu aux diverses questions de la commission. Qu'ils soient ici remerciés pour leur disponibilité.

Préambule

La Police des constructions est une des prestations que la collectivité doit offrir à la population. Aujourd'hui le Service de l'Urbanisme peine à faire face à l'accroissement des dossiers à traiter et doit délaissier une part importante des prestations qui lui incombent, en particulier le contrôle des chantiers, in situ.

Augmentation du nombre de dossiers à traiter et de leurs complexités

Non seulement, depuis de nombreuses années le nombre de dossiers à traiter augmente de manière continue mais ces derniers se complexifient et les tâches administratives sont plus lourdes. A noter qu'à ce jour ce sont près de CHF 300'000'000.- de travaux de construction qui sont supervisés annuellement par la Police des Constructions.

La commission s'est interrogée sur la répercussion de l'accroissement du nombre de dossier sur les autres services communaux. La Municipalité dans sa réponse écrite souligne que ces EPT supplémentaires permettront au Service de mieux assumer certaines tâches aujourd'hui délaissées (suivi de chantier, coordination dans le cadre de l'application de la loi sur l'énergie) et de mettre à disposition des autres services communaux des documents numérisés. Ces prestations supplémentaires concernent uniquement la Police des Constructions et n'impactent pas le travail des autres services. Par ailleurs, il n'a pas été constaté de retard dans les retours des autres services, laissant présager que les dotations actuelles y sont suffisantes.

Usage du droit d'opposition et de recours

Aujourd'hui 30% des demandes de permis de construire font l'objet d'une opposition, voire d'un recours. Si c'est la Municipalité qui octroie les permis de construire et lève les oppositions, pour se faire elle s'en remet aux déterminations du Service de l'Urbanisme. Le travail des collaborateurs de ce dernier engage donc la Municipalité. Ces procédures exigent par conséquent un examen très attentif des dossiers en amont afin d'éviter des déterminations qui pourraient entraîner la Municipalité dans des procédures hasardeuses.

Numérisation des dossiers, mesures de rationalisation et impact sur la charge de travail

La numérisation permet une circulation informatisée des dossiers auprès des Services de la Ville concernés. Cela permet de gagner du temps dans l'échange de données et de procéder aux divers examens de manière simultanée. Par contre cette informatisation en cours (l'ensemble des dossiers seront intégralement numérisés d'ici décembre 2017) ne permet pas une automatisation du contrôle. Ce dernier ne peut être réalisé que par une personne capable d'analyser le contenu des dossiers. Cette tâche d'analyse ne peut être confiée à une machine et demande des compétences techniques dans divers domaines qui permettent d'apprécier la bonne adéquation entre le projet et la réglementation en vigueur.

Profil du poste

Le profil du poste à repourvoir exige de la rigueur dans l'analyse et de la souplesse dans les rapports humains. Il nécessite également d'excellentes connaissances techniques dans la construction et de bonnes connaissances juridiques pour détecter d'éventuels problèmes liés à ces questions. Le (la) titulaire sera également responsable de la coordination avec les autres services communaux ainsi qu'avec les services cantonaux.

Les candidat-e-s devraient être diplômés d'une HES avec si possible une expérience de travail dans une administration.

La commission s'est interrogée sur la pertinence d'un poste à 80% et sur le frein que cela pourrait représenter pour repourvoir le poste. La Municipalité répond que beaucoup de collaborateurs souhaitent un temps partiel et que cela pourrait au contraire séduire des candidat-e-s. C'est aussi pour elle une manière de contenir les charges en octroyant à cette tâche le temps strictement nécessaire.

A ce jour le cahier des charges si il est défini n'est pas encore rédigé.

Mandats externes

Toutes les communes de taille importante ont les compétences en interne pour la Police des Constructions. Les petites communes ont recours à un service technique qui répond à ce besoin. A Nyon, depuis plusieurs années, les contrôles liés aux dossiers énergétiques sont externalisés auprès d'un mandataire privé. Cela permet d'éviter une hyperspécialisation dans ce domaine complexe en constante évolution.

Evolution du nombre de permis de construire

Si le taux de vacances de logements est en légère augmentation dans le Canton, la pression dans la région est encore très importante. Selon la Municipalité, il ne devrait donc pas y avoir à court et moyen terme de réduction notable du nombre de dossiers à traiter. Si tel devait être le cas au départ prochain à la retraite de deux des titulaires actuels, la Municipalité pourra au besoin décider de ne pas repourvoir en tout ou partie ces deux postes.

Augmentation des charges vs augmentation des recettes

De manière concomitante, la Municipalité propose avec une augmentation de l'effectif de la Police des Constructions une légère augmentation des recettes. Aujourd'hui, une partie des taxes sont fixées en fonction du coût des travaux, plafonné à un montant de CHF 5'000'000.-. La Municipalité propose d'augmenter ce plafond à CHF 10'000'00.- arguant du fait qu'il n'a pas été réévalué depuis 35 ans et peut donc être adapté. Cela devrait permettre d'augmenter les recettes d'environ CHF 20'000.-/an.

Elle propose également de modifier légèrement de petites taxes forfaitaires liées à des travaux de minimales importances. Pour ce genre de demande, augmenter de manière plus importante la taxe risquerait de décourager les requérants soucieux de construire avec les autorisations nécessaires. Si la Municipalité est consciente que cette augmentation ne permettra pas de couvrir l'ensemble des frais de la Police des constructions, elle estime que ces recettes supplémentaires seront bienvenues pour les finances communales. Elle admet également que s'agissant d'une prestation due à la population, les taxes et émoluments ne peuvent pas couvrir intégralement les frais liés à la Police des Constructions.

Tout d'abord, la Commission s'est demandée si elle était compétente pour adopter les émoluments administratifs en matière de construction. Vérification faite, la Municipalité confirme que conformément à l'article 118 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, il s'agit bien d'une prérogative de notre Conseil.

Si la Commission n'est absolument pas opposée à une révision des taxes et émoluments liés à la construction, elle s'interroge sur les propositions que fait la Municipalité.

Par exemple :

- Faut-il plafonner les taxes à CHF 10'000'000.- (d'autres villes n'ont pas introduit de plafond)
- Les pourcentages tels qu'en vigueur sont-ils adaptés (d'autres villes pratiquent des pourcentages plus importants)
- Si la Municipalité doit veiller à ne pas augmenter par des taxes le prix des constructions, il faut bien admettre que l'impact de ces dernières est à l'heure actuelle très faible
- Faut-il taxer de la même manière tous types de construction (industriel, administratif, PPE, logements à loyers plafonnés ou coopératif, ...)
- Pour encourager les économies d'énergie, les travaux d'amélioration des performances thermiques des constructions ne pourraient-ils pas être exonérés ?

De manière plus générale, la commission peine à comprendre quels sont les buts visés par la Municipalité avec les modifications proposées qui auront qu'un impact extrêmement faible sur les finances communales.

Par conséquent à l'unanimité, la commission souhaite que cette question fasse l'objet d'un préavis plus argumenté et détaillé et qui devrait apporter des réponses aux questions posées ci-dessus. Elle propose un amendement qui annule en l'état les modifications proposées.

Amendement

Le point 3 des conclusions « d'adopter l'adaptation des émoluments administratifs en matière de constructions selon le tableau annexé » est refusé. Les conclusions sont donc modifiées comme suit :

3. de *ne pas* adopter l'adaptation des émoluments administratifs en matière de constructions selon le tableau annexé

Conclusion

Si la Commission regrette que l'informatisation ne permette pas une standardisation et une optimisation des procédures, elle est unanime pour reconnaître que l'engagement d'un collaborateur supplémentaire à la Police des Constructions est nécessaire à court terme. Il permettra en effet non seulement de remédier à la surcharge actuelle et permettra au Service d'assumer des tâches aujourd'hui négligées, dont entre autre le contrôle sur les chantiers, mais aussi d'assurer un indispensable transfert de connaissances entre deux collaborateurs proches de l'âge de la retraite et le nouveau titulaire.

Cependant, la Commission souhaite qu'aux départs de ces deux collaborateurs, la Municipalité examine attentivement si leurs postes doivent être intégralement ou partiellement repourvus, notamment en fonction de l'évolution des dossiers à traiter.

Enfin, la commission souhaite que la Municipalité dépose un préavis consacré à la révision des émoluments administratifs en matière de construction de manière plus argumentée et qui permettrait de répondre aux nombreuses interrogations que cette révision a suscité au sein de la commission.

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°69/2017 concernant le renforcement de l'effectif de la Police des constructions

oui le 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. d'octroyer un crédit de CHF 95'000.- pour le renforcement de l'équipe de la Police des constructions par l'engagement d'un collaborateur ;
2. d'autoriser la Municipalité à inscrire ce montant régulièrement au budget annuel du Service de l'urbanisme ;
3. de ne pas adopter l'adaptation des émoluments administratifs en matière de constructions selon le tableau annexé

La Commission :

Mme
Corinne Vioget Karadag
MM.
Luciano De Garrini
Stéphane Delley
Gustave Dutruy
Christian Karcher
Bernard Ueltschi
Jean-Pierre Vuille
Pierre Wahlen, Président et rapporteur