



Association Régionale pour l'Action Sociale du District de Nyon
Comité de direction

PREAVIS N° 10-23
AU CONSEIL INTERCOMMUNAL

Dispositif régional de prévention et d'intervention
pour le maintien du logement

Nyon, le 13 septembre 2023

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous vous soumettons ce préavis n°10-23 qui vise à créer un dispositif ayant pour mission d'intervenir en cas de problème lié au logement, d'agir préventivement lorsqu'un risque d'expulsion apparaît, de travailler au relogement lorsque nécessaire, ceci en collaboration avec les partenaires institutionnels et/ou privés concernés.

1. Introduction

1.1 Les constats

Les acteurs du domaine social font le constat d'une situation problématique dans le domaine du logement dans notre région depuis plusieurs années. Constat qui peut être étayé en chiffres et en observations réalisées sur le terrain :

Un taux de logements vacants significatif de pénurie (source : Stat Vaud)

La région de Nyon, à l'instar du Canton se trouve en situation de pénurie de logements vacants : une situation de pénurie (calculée en moyenne sur 3 ans) est considérée comme telle si le taux de vacance est inférieur à 1,5%. Or, les taux actuels sont les suivants :

- Taux de vacance dans le Canton de Vaud au 01.06.2023 : 0.98%
- Taux de vacance dans le district de Nyon au 01.06.2023 : 1,22%

Des loyers élevés

Le district de Nyon est une région dans laquelle les logements sont en général à loyer élevé. Au-delà de ce constat largement admis, ce fait est reconnu par les instances cantonales d'aide sociale puisque les montants pouvant être pris en charge à titre de loyer dans les prestations du Revenu d'insertion sont plus élevés qu'ailleurs (normes « La Côte » selon annexe au Règlement d'application de la Loi sur l'Action Sociale Vaudoise du 2 décembre 2003)

Des procédures d'expulsion régulières

Des procédures d'expulsion, qui interviennent après une résiliation de bail lorsque le locataire n'a pas quitté les lieux, sont menées régulièrement dans notre région. A titre d'exemple, les données de la Justice de Paix du district montrent :

Année 2017 : 73 ordonnances d'expulsion prononcées - 37 exécutions forcées

Année 2020 : 22 ordonnances d'expulsion prononcées - 13 exécutions forcées

L'ordonnance d'expulsion est la décision de principe qui ordonne au locataire de quitter les lieux à une date précise. S'il ne l'a pas fait, une exécution forcée est ensuite prononcée : une évacuation du locataire et de ses biens sera alors effectuée « de force » si nécessaire.

La période « covid » a connu une forme de « moratoire » informel en matière de procédures d'expulsion. L'année 2023 montre une reprise importante des procédures (constat ARAS) :

Au 30 mai 2023 : 30 expulsions de logement étaient effectuées ou prévues

A l'échelon cantonal, on constate également une hausse importante du nombre de procédures d'expulsion au 1^{er} semestre 2023. Si la deuxième moitié de l'année 2023 est similaire, les chiffres « avant Covid » devraient être dépassés.

Un manque d'anticipation

Communes et Centre Social Régional sont informés en fin de procédure d'expulsion, les obligeant à réagir et à intervenir lorsque la relation bailleur-locataire est dégradée et les sommes de loyers arriérés parfois élevées, sans parler des frais de procédure déjà engagés. Empêcher une expulsion devient alors plus difficile.

Des attentes des partenaires - des intervenants impuissants

Nombre de personnes, bénéficiaires ou non des prestations délivrées par le Centre Social Régional, s'y adressent sur recommandation de divers partenaires (services du domaine socio-sanitaires, Communes, etc.) avec l'attente d'y obtenir un logement ou, au minimum, un pouvoir d'influence auprès de gérances. Or, il n'en est rien. Le CSR ne dispose ni de logements, ni d'impact sur l'attribution de logement par des gérances.

Le peu de réponse, voire l'absence de réponse possible, par les intervenants du CSR, vient souligner le sentiment d'impuissance qui prévaut sur le terrain.

Des perspectives d'évolution peu encourageantes

Les perspectives d'inflation et de cherté de la vie laissent entrevoir davantage de difficultés dans le budget des ménages, avec un risque accru de difficulté à régler son loyer. En parallèle, des observateurs considèrent que des hausses de loyer pourraient être appliquées par certains propriétaires, en raison de l'augmentation des taux d'intérêts de référence sur le marché immobilier.

1.2 Quelles solutions ?

Au vu du marché du logement actuel et du contexte décrit ci-dessus, il est déterminant pour une personne ou une famille de pouvoir garder son logement lorsqu'elle traverse des difficultés. Nous considérons qu'une intervention ciblée, anticipée, et coordonnées entre les acteurs en présence, doit permettre de prévenir une dégradation des situations et empêcher des résiliations de bail. L'objectif premier est en effet de permettre aux personnes de conserver leur logement.

Des moyens existent pour soutenir une personne à régler un arriéré de loyer ou négocier un arrangement de paiement. Agir sur le « savoir habiter » lorsque des problèmes de voisinage se posent est aussi indiqué et peut contribuer à solutionner le problème. Dans ces trois cas de figure, intervenir en amont, avant une péjoration de la situation, est indiqué et augmente les chances de succès.

Une communication large auprès des Communes, des partenaires immobiliers, des partenaires sociaux et institutionnels, permettrait de faire connaître ces possibilités d'intervention et de « mettre de l'huile dans les rouages » en faisant mieux fonctionner le système des prestations existantes.

Enfin, lorsque l'expulsion est inéluctable, un intervenant spécialisé dans ce domaine doit permettre de gagner en efficacité et aider à trouver des solutions dans ces situations qui s'avèrent complexes.

Un dispositif de prévention et d'intervention pour le maintien du logement tel que présenté ci-après doit répondre à ces besoins.

1.3 Et ailleurs dans le Canton ?

Dans les districts du Jura Nord Vaudois et de l'Ouest-lausannois, le modèle de dispositif présenté ci-après existe depuis 4-5 ans au sein des ARAS. Il a fait ses preuves, en intervenant par exemple dans des cas de loyers impayés, de mises en demeure, de résiliation de bail et d'expulsion.

2. Descriptif du dispositif proposé

2.1 Public-cible

Les acteurs de terrain s'accordent sur le fait que le profil des personnes potentiellement exposées à la résiliation de leur bail, voire à une procédure d'expulsion, est d'une grande hétérogénéité. Le dispositif doit donc pouvoir être accessible à toute la population du district.

Le public-cible se compose de :

- Personnes non bénéficiaires de prestations sociales (toute la population)
- Personnes déjà bénéficiaires de prestations sociales (RI, PC Familles, PC AVS/AI, etc.)

2.2 Objectifs

Ce dispositif a pour objectif d'agir sur 3 niveaux : prévenir la perte de logement, gérer les situations de crise, stabiliser les situations.

I. Prévenir la perte de logement

Afin de pouvoir intervenir de manière préventive, le dispositif doit être connu des différents partenaires publics et privés, ainsi que du public. Un travail de communication doit être mené, avec pour finalité :

- ⇒ être un partenaire reconnu par les acteurs immobiliers de la place (régies immobilières en particulier) et entretenir la collaboration avec eux
- ⇒ renforcer la coordination avec les acteurs institutionnels : Préfecture/Commission de conciliation, Justice de Paix, Tribunal des baux
- ⇒ développer les liens d'interconnaissance entre les professionnels du domaine socio-sanitaire
- ⇒ être connu et accessible pour l'ensemble de la population

Une fois les situations problématiques signalées et détectées, et à la demande des personnes concernées, une intervention peut être menée pour :

- soutenir dans la négociation avec un bailleur
- analyser la situation financière et proposer un arrangement de paiement
- conseiller et orienter en vue d'une démarche juridique
- effectuer une recherche de fonds privés pour solder un arriéré
- orienter vers le CSR pour une prise en charge ponctuelle par le RI

Cette intervention, qui vise à empêcher une procédure d'expulsion et permettre de conserver son logement, se concrétise potentiellement à divers « moments » dans la relation avec le bailleur : en cas d'arriéré de facture, de mise en demeure, de résiliation, ou d'ordonnance d'expulsion.

II. Gérer les situations de crise

Disposer d'un intervenant spécialisé dans ce domaine facilite le traitement des situations de crise que sont les expulsions. Il intervient pour :

- aider à trouver une solution de relogement, grâce à un suivi actualisé de l'offre disponible (disponibilité hôtelière, réseau d'accueil d'urgence, etc.)
- développer le réseau de solutions existantes en entretenant les contacts avec les hôtels à bas prix de la région
- être l'interlocuteur principal des partenaires (Communes, Justice de Paix, etc.) et coordonner les actions avec le CSR

III. Stabiliser le logement

Ce dispositif peut être sollicité pour « stabiliser » la situation de logement. Cela suppose par exemple :

- suite à une mise à jour d'arriérés de loyer, effectuer un suivi, sur une période donnée, pour s'assurer que le loyer est régulièrement réglé par le locataire
- effectuer des visites à domicile en cas d'intervention sur le « savoir-habiter », cas échéant participer à une médiation

A relever qu'une intervention peut être sollicitée par les personnes elles-mêmes, par la Commission de conciliation, ou par une gérance par exemple. L'intervenant travaillera ensuite avec les personnes concernées avec leur accord et leur collaboration volontaire.

2.3 Moyens

Afin de démarrer le dispositif, un poste spécialisé (1 EPT) est créé. Basé au sein de l'ARAS, il permet de créer des synergies avec le CSR, le Centre de décision PC Familles et les Agences d'assurances sociales. Une collaboration étroite est également à développer avec les Communes qui disposent d'un office ou d'un délégué au logement, ainsi qu'avec les administrations communales.

3. Incidences financières

La Direction Générale de la Cohésion Sociale (DGCS), rattachée au Département cantonal de la Santé et de l'Action Sociale (DSAS), participe au financement de ce type de dispositif dans deux autres régions d'action sociale.

Comme pour les deux régions précitées, le financement de notre dispositif est construit sur un principe de participation égale des Communes et de l'Etat, à hauteur de 50% chacun.

La participation cantonale sera sollicitée après la prise de position du Conseil intercommunal et le projet ne démarrera qu'à condition que ces deux instances y soient favorables et contribuent à son financement.

Le budget prévisionnel est présenté ci-après, pour la première année d'exercice.

Budget de fonctionnement	Charges	Revenus
Frais de personnel (salaires, charges sociales, autres frais)	145'800	
Frais de fonctionnement	1'600	
Frais de locaux (loyer, entretien, etc.)	11'000	
Participation cantonale		79'200
Participation des Communes		79'200
Totaux (CHF)	158'400	158'400

La participation des Communes de **CHF 79'200** est à porter en charge du compte 713 « Dispositif logement » à créer, pour les exercices 2024 et suivants.

Le montant à charge des Communes s'élève donc, pour 2024, à **CHF 0,75 / habitant** (base de 106'343 habitants selon principe du budget ARAS).

4. Conclusion

Vu ce qui précède, le CODIR vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'ARAS DU DISTRICT DE NYON

vu le préavis no 10-23

ouï 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 :

- ↳ d'accepter de financer un dispositif régional de prévention et d'intervention pour le maintien du logement, à hauteur de CHF 79'200 par année.
- ↳ de porter en charge du compte 713 à créer le montant nécessaire pour les exercices 2024 et suivants.

Ainsi adopté par le CODIR le 13 septembre 2023 pour être soumis à l'approbation du Conseil intercommunal.

AU NOM DU COMITE DE DIRECTION

La Présidente



S. Schmutz

Le Directeur



A. Steiner

ARAS Nyon
Rue des Marchandises 17 - CP 1016
1260 Nyon