

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

PREAVIS MUNICIPAL 2021-2026 No. 27bis

Prolongation du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société coopérative d'habitation de Rolle pour la parcelle N°759

RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION PERMANENTE DES FINANCES (COFIN)

Au Conseil communal de Rolle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La Commission permanente des finances composée de :

Mmes Anne Beck, rapporteuse
Valérie Schlup
Susete Ulliel

MM. Rémi Founou
Edouard Dubuis
Christian Joly, président
Alexandre Sobredo

s'est penchée en date du 6 mars 2024 sur le Préavis municipal 2021-2026 No. 27bis - Prolongation du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société coopérative d'habitation de Rolle pour la parcelle N°759, suite au retrait du préavis initial n° 27 par la Municipalité lors de la séance du conseil communal du 6 février 2024. Monsieur le Municipal Nicolas Walter a présenté le nouveau préavis en soulignant que **la différence principale se situe au niveau de la rente** qui a fait l'objet de nouvelles réflexions. La Municipalité a ainsi décidé de maintenir celle-ci à Fr.25.00/m², comme initialement prévu pour les 20 premières années. Dès la 21^{ème}, la rente serait doublée passant ainsi à 50 francs/m², avec comme objectif de consacrer le revenu de cette augmentation à la politique communale du logement.

Répondant aux questions des commissaires, M. le Municipal a bien précisé que lors des nouvelles négociations avec la SCHR, celle-ci avait indiqué qu'elle ne pourrait pas réaliser les travaux prévus si la rente devait être augmentée dès le début du renouvellement de la DDP. Il a aussi souligné que l'indexation à 80% de l'IPC serait calculée sur le montant global de la rente, soit sur les 50 francs/m² dès la 21^{ème} année.

La commission remercie M. le Municipal pour sa disponibilité et les éclaircissements fournis.

Discussion

De celle-ci, il est rapidement ressorti que, pour une partie de la commission, la nouvelle proposition municipale au sujet du montant de la rente, bien qu'encore relativement mesurée à leurs yeux, était suffisamment satisfaisante. Au vote, la majorité de la commission (4 voix pour 3 voix contre) acceptait les nouvelles conditions d'octroi du DDP.

Ne pouvant se rallier à cette position, la minorité de la commission a décidé de vous soumettre le présent rapport **soutenant la proposition initiale** de la Municipalité pour ce qui est de la perception de la rente, **soit à Fr.25.00/m² pour toute la durée du DDP.**

Argumentaire

En préambule, la minorité de la CoFin salue le travail effectué par les autres membres pour étudier ce préavis. Elle entend aussi l'intention sous-jacente de dégager des recettes supplémentaires en faveur de la commune.

Pourtant, nous estimons, comme dans la précédente version de notre rapport se rapportant au PM 27, qu'**accentuer davantage la charge pécuniaire due par la SCHR**, même dans 20 ans, **n'est pas judicieux**. Le risque est de prêter son avenir, de l'affaiblir vis-à-vis de tiers, les banques par exemple, lors de futurs projets.

Il ne faudrait pas non plus la mener à devoir augmenter par trop les loyers. On peut en effet bien s'imaginer que d'ici à 20 ans, dans notre région, la pression sur le prix des logements sera toujours d'actualité et que se loger à prix modéré sera toujours aussi difficile que maintenant.

Nous souhaitons que la commune poursuive son partenariat avec la SCHR, lui permettant ainsi de continuer à **réaliser pleinement son but** qui est de proposer des **appartements à loyers modérés à la population de Rolle** et environs et ceci dans une perspective à long terme.

C'est ce que la SCHR réalise depuis 60 ans déjà, à satisfaction tant pour les locataires bénéficiaires que pour la commune, qui peut compter en partie du moins, sur les activités de la SCHR pour réaliser sa politique du logement.

La poursuite de cet objectif est en phase avec le programme de législature, comme souligné dans le préavis municipal.

Nous relevons que la rente telle qu'elle est prévue dans le préavis municipal pour les 20 premières années est déjà un revenu entièrement nouveau pour la commune par rapport à l'état antérieur ; que l'indexation à l'IPC (Indice des Prix à la Consommation) assurera une augmentation continue et ceci des après les 5 premières années ; que cette indexation portera sur le montant global de la rente (50.-/m² dès 2047) ce qui augmentera d'autant la rente et finalement, et en dépit des allégations de la majorité de la commission, le loyer des locataires.

Un autre élément encore: outre l'augmentation de la rente, le point 2.f. des conclusions du PM indique que "cette augmentation sera exclusivement dédiée à la politique du logement de la Commune de Rolle". Ce point ne nous semble pas pertinent. Nous soutenons l'ambition de la **Municipalité de renforcer sa politique de logement**, mais **sans avoir à attendre 2047** et sans s'appuyer sur des ressources financières provenant des locataires-mêmes qui bénéficient d'aide pour se loger. Nous l'encourageons à proposer des mesures concrètes qui le cas échéant peuvent être inscrites au budget.

C'est pourquoi, en considérant l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, la minorité de la CoFin vous propose les **amendements suivants portés aux conclusions du PM 27bis** :

1. Au point 2, lettre e des conclusions du préavis municipal 27 bis, la mention "*jusqu'au 31 décembre 2046*" est retirée;
2. Le point 2, lettre f, des conclusions du préavis municipal 27 bis est abrogé

CONCLUSIONS

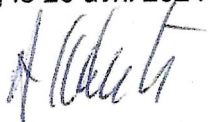
Considérant l'exposé ci-dessus, la minorité de la Commission permanente des finances vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter les conclusions **amendées** suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis municipal 2021-2026 / N° 27 bis du 26 février 2024
entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Autorise la Municipalité à prolonger l'actuel droit distinct et permanent de superficie accordé à la Société Coopérative d'Habitation de Rolle, grevant ainsi le bien-fonds N° 759 d'une nouvelle servitude de superficie pour le maintien, l'entretien et la rénovation du bâtiment comprenant des logements et des locaux d'utilité publique ;
2. Autorise la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette affaire aux conditions suivantes
 - a. Le nouveau DDP annule et remplace le DDP du 12 octobre 1966 établi entre la Commune de Rolle et la Société Coopérative d'Habitation de Rolle et portant sur la parcelle N°759 ;
 - b. Ce nouveau DDP aura une durée de 75 ans ;
 - c. Ce nouveau DDP débutera au 1er janvier 2025 ;
 - d. La rente sera perçue annuellement dès le 1er janvier suivant la fin des travaux de rénovation du bâtiment, mais au plus tard le 1er juillet 2027 ;
 - e. La rente est fixée, dès sa perception, à un montant annuel de Fr. 25.00/m2 de la surface brute de plancher (SBP);
 - f. Abrogé;
 - g. La rente est indexée à 80% de l'IPC tous les 5 ans ;
 - h. La valeur de retour est fixée à 75% de la valeur vénale du bâtiment, valeur qui sera fixée par un expert choisi conjointement par les parties.

Rolle, le 26 avril 2024



Anne Beck

Les commissaires soussignés



Rémi Founou



Valérie Schlup