



MUNICIPALITE

Préavis 2011–2016 / N° 32

**Octroi d'un droit de superficie au Maupas en faveur de la SCHR
Société Coopérative d'Habitation de Rolle**

Rolle, le 20 septembre 2012

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à octroyer un droit de superficie à la SCHR sur la parcelle 525, propriété de la Commune, dans le but d'y construire des logements à loyer modéré, outre des surfaces destinées à des équipements publics, notamment.

1. PREAMBULE

La Commune de Rolle est propriétaire de la parcelle 525, laquelle est appelée à faire l'objet d'un morcellement dans le cadre de la réalisation de Rodéo I (Route de desserte de l'Ouest rollois). L'historique du dossier peut être résumé comme suit :

- 13 septembre 2007 : à la faveur d'une entrevue avec la Municipalité, la SCHR exprime le souhait de réaliser un bâtiment sur une partie de la parcelle précitée, dite en « demi-lune ». Elle demande à la Municipalité d'établir une étude de faisabilité, qui ne sera finalement pas réalisée.
- 3 avril 2008 : dépôt du postulat Pierre-François Charmillot demandant la construction d'habitations à loyer modéré sur la parcelle communale du Maupas ; la Municipalité répondait le 26 février 2009 «... qu'elle souhaite continuer d'affecter la parcelle communale du Maupas à des fins de « réserve communale » jusqu'à la prochaine législature, au moins ». Cette réponse au postulat a été débattue par le Conseil communal le 10 mars 2009.
- 5 mai 2009 : la motion Jean-Noël Goël « Pour la construction d'habitations à loyer modéré sur la parcelle communale du Maupas n'est pas prise en considération par le Conseil communal.
- Janvier 2010 : rapport final de Monsieur Depelteau sur le logement à Rolle. Son étude fondée sur des statistiques 2008 démontre que la ville compte 73 % de locataires, 9% de logements en PPE et 16% de propriétaires.

- 9 juin 2010 : la Municipalité répond au postulat Patrick Bréchon « Demandant l'acquisition de terrains constructibles et la construction de logements à prix abordables » en définissant comme suit ses objectifs pour une politique du logement à Rolle :
 - Mettre à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et favoriser un équilibre démographique satisfaisant.
 - Maintenir une certaine mixité de la population.
 - Pallier les déficiences du marché pour le renouvellement de logements à loyers modérés.
 - Assurer une certaine stabilité des familles en cas de difficultés financières temporaires.
 - Garantir la disponibilité des logements relevant de cette politique par une gestion fine des critères d'attribution.

Et d'inviter le Conseil communal de prendre acte des conclusions de la réponse à dite motion, à savoir :

1. D'adopter une politique du logement autour de 4 objectifs principaux et prioritaires, et un objectif secondaire à plus long terme.
2. De finaliser le projet de règlement sur le logement d'ici la fin de l'année 2010.
3. De régler la question des droits de superficie de l'ensemble du parc immobilier de la SCHR.
4. D'utiliser la parcelle du Maupas pour la construction d'un immeuble locatif destiné à des logements à loyers modérés, et à des surfaces d'utilité publique au rez-de-chaussée ; d'étudier le financement du projet d'ici la fin de l'année 2010.

Volonté politique :

La crise du logement, mais surtout l'évolution spéculative des prix du marché, plaide en faveur des sociétés coopératives pour réaliser des projets d'utilité publique. Dès lors que la problématique du logement est considérée comme un axe de politique majeur des années à venir, tout comme les réponses à lui donner, la Municipalité a décidé de prioriser toute démarche visant à offrir en droit de superficie, à une société coopérative d'habitation, ce terrain communal pour la construction d'appartements à loyer modéré.

2. SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION DE ROLLE

Elle a été créée en 1964 par un comité de personnes bénévoles, se fixant pour objectif la construction de logements à loyer modéré pour la population de la région rolloise. En partenariat avec la Commune de Rolle et l'Etat de Vaud, elle gère 116 appartements répartis entre 5 bâtiments. A noter qu'à ce jour seuls 5 appartements sont encore au bénéfice d'un subventionnement. Un bâtiment de 29 logements, en partenariat avec la commune de Mont-sur-Rolle, est en cours de réalisation.

La SCHR est une société sans but lucratif. Tout les bénéfices vont en amortissements financiers, en travaux de rénovation et à la construction de nouveaux immeubles. La SCHR se préoccupe de la difficulté qu'éprouve une grande partie de la population à se loger à des conditions abordables.

3. DESCRIPTION DU PROJET

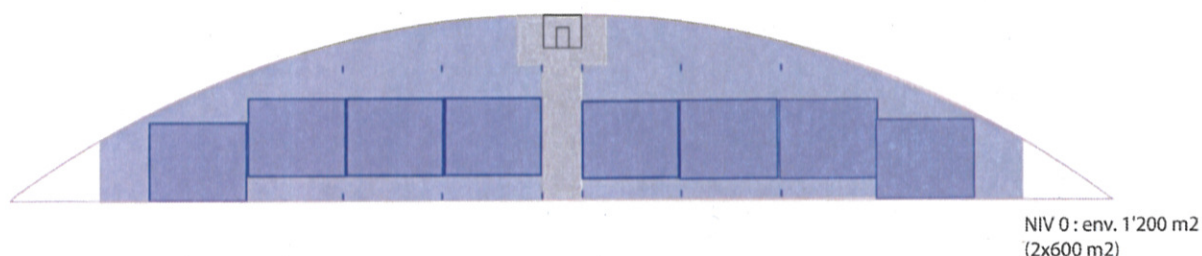
Statut légal selon le plan de quartier :

Ce terrain fait partie de l'aire de construction A du Plan de Quartier « Au Maupas ». Cette aire en forme de « demi-lune » a une surface constructible au sol (CUS) d'environ 1'320 m². La surface brute de plancher n'est limitée que par le périmètre (aire) d'implantation et le nombre de niveaux.

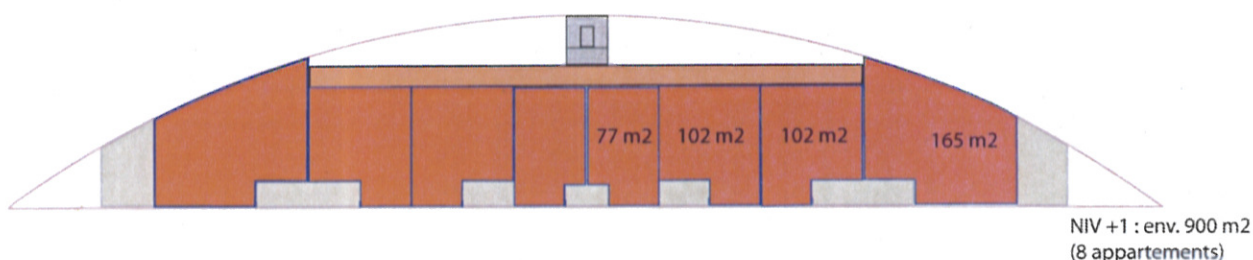
L'affectation du rez-de-chaussée serait réservée à des activités ou usages traditionnellement admis dans une localité comme des commerces, de l'artisanat, des équipements publics, etc. L'affectation des étages serait destinée à de l'habitation ainsi qu'à des activités ou usages compatibles avec du logement. Le sous-sol accueillerait un parking semi-enterré, avec accès depuis l'actuelle place de rebroussement (dépose-minute) située devant l'école existante.

Test d'occupation :

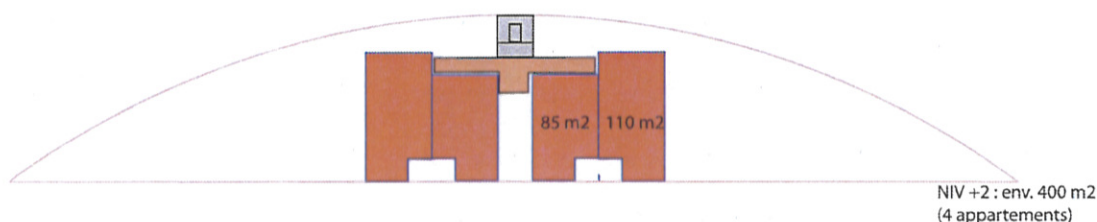
Un rapide contrôle de la capacité de ce terrain, en termes de construction, a été fait en se référant strictement à la réglementation du plan de quartier. Le rez-de-chaussée offrirait deux locaux d'environ 600 m² chacun, réunis par un passage couvert tel que le prévoit le le PQ. La forme très contraignante de la « demi-lune » permet néanmoins de réaliser, dans chaque partie, 4 classes de 8 m x 10 m par exemple. Ce rez-de-chaussée pourrait donc accueillir soit une petite école, soit une garderie ou des locaux à usage « parascolaire » (cantine, bureaux, etc.).

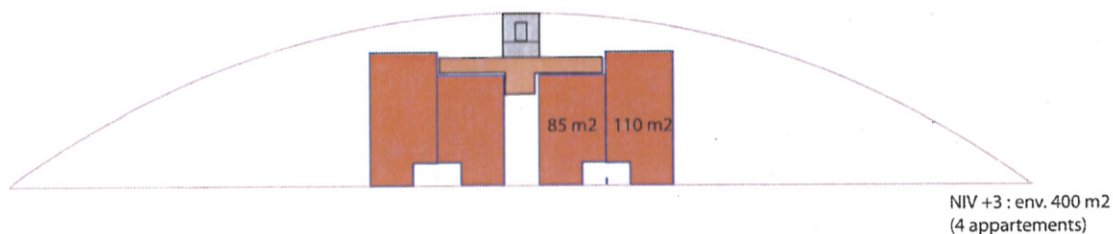


Le premier niveau pourrait recevoir environ 900 m² d'habitation, soit 8 appartements.



Les 2^{ème} et 3^{ème} niveaux pourraient offrir chacun 400 m², de permettre ainsi la réalisation de 4 à 6 appartements par niveau.





En résumé, la construction d'un bâtiment sur ce site, c'est :

- ▶ environ 1'200 m² au rez-de-chaussée pour de l'équipement public ou pour d'autres usages compatibles avec l'affectation fixée ;
- ▶ environ 1'700 m² de plancher permettant la création de 18 à 22 appartements sur les 3 étages supérieurs ;
- ▶ un parking en sous-sol (semi-enterré).

Aspect foncier (droit de superficie) :

La Commune est propriétaire du terrain. L'idée d'attribuer un droit de superficie à la Société coopérative s'inscrit dans la même ligne que la décision prise en 1988 à son égard pour la construction de l'immeuble du chemin de la Prairie 2, 4 et 6 (dit « La bonbonnière »). Ce droit ne s'appliquerait que sur la partie de la parcelle 525 concernée par le projet, après morcellement (cf. préambule), soit 3'700 m² dont 1'320 pour le bâtiment, le solde étant destiné aux aménagements extérieurs. Ce droit de superficie, distinct et permanent pour une durée de 70 ans, serait accordé gratuitement à la SCHR, dans le cadre de la politique du logement menée par la Municipalité. Une redevance annuelle pourra cependant être perçue dès la 20^{ième} année de la mise en location du bâtiment, laquelle pourra impliquer une augmentation des loyers le moment venu. Cette hausse sera calculée et appliquée d'entente avec la SCHR.

Comme mentionné plus haut, la Société coopérative est en train de réaliser à Mont-sur-Rolle un projet semblable à celui du Maupas. Les servitudes, conventions et droit de superficie ont été établis sur le « modèle rollois ».

4. OBJECTIF

Le but du présent préavis tient donc dans le principe d'accorder, préalablement au développement d'un avant-projet qui engagera des frais d'étude, un droit de superficie à la Société Coopérative d'Habitation de Rolle.

Une fois ce principe adopté, ce feu vert donné par le Conseil communal à la Municipalité pour élargir l'offre du logement à Rolle, sur 1'700 m², et favoriser de nouvelles surfaces dévolues au commerce et à des équipements publics, sur quelque 1'200 m², un projet sera développé par la SCHR selon l'axe défini au chapitre 3.

Cette étude faite, un nouveau préavis sera bien entendu soumis à l'approbation du Conseil communal. Il précisera le programme des équipements collectifs attendus et les modalités financières du projet.

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011-2016 / N° 32 de la Municipalité du 20 septembre 2012,

entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- Autorise la Municipalité à constituer, en faveur de la Société Coopérative d'Habitation de Rolle, un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 70 ans, sur une surface d'environ 3'700 m² à détacher de la parcelle n° 525 pour la construction d'un immeuble d'habitation à loyer modéré, comprenant des appartements aux niveaux supérieurs, des locaux d'utilité publique au rez-de-chaussée et un parking en sous-sol.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 25 septembre 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Jean-Noël Goël



Le Secrétaire


Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission : jeudi 11 octobre 2012 à 19h.30 à la salle Clément

Municipaux délégués : M. le Syndic et M. Denys Jaquet

Sous le Rosey



SITUATION - Echelle 1:2000