

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la Commission ad hoc chargée d'étudier le :

Préavis 2021-2026 / n°27

Prolongation du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société Coopérative d'Habitation de Rolle pour la parcelle No 759

La commission composée de :

Mesdames	Ewa Duhamel Isabelle Renschler Valérie Schlup, Rapporteuse
Messieurs	Philippe Anderegg, Président Rodolphe Balmer Rolf Keller Jacques Tschudin

s'est réunie le 26 septembre 2023. Monsieur le Municipal, Nicolas Walter, a assisté à la première partie de la séance pour informer et répondre aux questions de la Commission. Elle le remercie pour sa disponibilité et pour les informations fournies.

Préambule

Il est demandé au Conseil communal d'accepter une prolongation du droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP) que la commune de Rolle avait octroyé en 1966 à la Société coopérative d'habitation de Rolle (ci-après SCHR) pour la parcelle 759. Le DDP actuel se terminant en 2036, la SCHR souhaiterait que la durée du DDP soit prolongée avant son échéance afin de pouvoir réaliser déjà maintenant des travaux de rénovation importants de l'immeuble qu'elle avait fait construire sur ladite parcelle.

La prolongation du DDP d'une durée de 75 ans donnerait à la SCHR une sécurité pour le financement des travaux dudit immeuble.

Discussion

A l'instar de la Municipalité, la Commission pense que la prolongation du DDP en faveur de la SCHR est la meilleure alternative pour la Commune. En effet, la Commune laisserait dans ce cas la SCHR continuer à gérer les 24 logements à loyer abordable de son immeuble et percevrait en contrepartie une rente.

Si le DDP ne devait pas être prolongé, la SCHR n'investirait probablement pas dans ces travaux (faute de garantie bancaire). Pourtant, il est opportun de procéder à ces travaux de rénovation dans les prochains mois, car le bâtiment est vétuste et n'a jusqu'à ce jour subi que des travaux d'entretiens courants (par exemple les fenêtres).

Si le DDP devait prendre fin à l'échéance en 2036, la Commune récupérerait le terrain et ses constructions en l'état, pour sa valeur comptable. Cette valeur est actuellement de CHF 1.00. Le bien-

fonds sera toutefois toujours soumis à des normes pour des logements d'utilité publique (aujourd'hui en vertu de la LPPPL).

La Commission relève que la Commune possède des parts sociales de la SCHR et que des représentants de la Commune siègent dans les organes de la SCHR. Les rapports entre la Municipalité et la SCHR sont excellents et il est souhaité que la bonne collaboration perdure.

La Direction du logement de l'Etat de Vaud (ci-après DIL) a été informée du projet. La DIL a émis des conditions, dont le prix maximum pour le loyer de CHF 174.00 le m2 annuel. La rente perçue par la Commune fera augmenter ce loyer de CHF 25.00 le m2. Ce montant est accepté par la DIL.

En l'espèce, il s'agit de loyers « abordables » et non « subventionnés ». En effet, les loyers subventionnés sont soumis au contrôle étatique, car ils ont bénéficié, par exemple, d'une aide à la pierre.

Les locataires actuels du bâtiment ont actuellement des loyers qui se situent autour de CHF 114.00 le m2. L'augmentation de loyer après rénovation ne sera pas négligeable. Pourtant, selon les informations reçues de la Municipalité, les locataires semblent accepter cette hausse et ainsi pouvoir bénéficier d'un logement rénové.

Pour fixer le montant de la rente, la Municipalité s'est basée sur les évaluations faites par la DIL. Pour un tel bâtiment la rente admissible est de CHF 36'900.00 et sera indexée tous les 5 ans à l'Indice suisse des prix à la consommation. Cette solution apparaît comme adéquate pour la Commission.

Amendements

La Commission souhaite que les 3 éléments clés présentés dans le préavis et sur lesquels se base le DDP, à savoir :

- A) Le terrain mis en droit de superficie, avec les diverses composantes de celui-ci, soit sa surface, sa localisation (type de zone) et sa valeur, ainsi que la durée de ce droit d'usage ;
- B) La rente, soit la valeur de location de ce terrain ;
- C) Le droit de retour, à savoir les conditions auxquelles le terrain et les éventuels bâtiments qui s'y trouvent seront rendus à l'échéance dudit droit de superficie distinct et permanent

soient ajoutés expressément aux conclusions votées par le Conseil communal.

La Commission souhaite également que soit ajouté aux conclusions votées par le Conseil communal le fait que les montants perçus de la rente de ce droit distinct et permanent de superficie seront affectés à un fonds spécifique. Ce fonds sera utilisable dans le cadre de la politique du logement qui devra être définie prochainement.

Vœu

Le préavis à son point 4 mentionne que le fonds créé par les recettes de la rente sera dissout si en 2030 aucune politique du logement n'a été adoptée.

La Commission émet le vœu qu'une politique du logement soit développée et adoptée à moyen terme afin que les recettes perçues par la rente du DDP puissent trouver une utilisation.

Conclusions

Considérant l'exposé ci-dessus, la Commission vous demande, à l'unanimité des membres présents lors de la délibération du 26 septembre 2023, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir accepter les conclusions amendées suivantes :

Le Conseil communal de Rolle,

vu le préavis 2021-2026 / N°27 de la Municipalité du 4 septembre 2023,

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, pour une durée de 75 ans, grevant ainsi le bien-fonds no 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 ;
3. Ledit droit distinct et permanent de superficie se base sur les trois éléments clés suivants ;
 - A) Le terrain mis en droit de superficie, avec les diverses composantes de celui-ci, soit sa surface, sa localisation (type de zone) et sa valeur, ainsi que la durée de ce droit d'usage ;
 - B) La rente, soit la valeur de location de ce terrain ;
 - C) Le droit de retour, à savoir les conditions auxquelles le terrain et les éventuels bâtiments qui s'y trouvent seront rendus à l'échéance dudit droit de superficie distinct et permanent.
4. Les montants perçus de la rente de ce droit distinct et permanent de superficie seront affectés à un compte spécifique.

Au nom de la Commission :

Le Président



Philippe Anderegg

La Rapportrice



Valérie Schlup

Rolle, le 11 octobre 2023