



MUNICIPALITE

Préavis 2016–2021 / N° 37

**Projet immobilier rue du Temple – intégration des logements à loyers
contrôlés à l'application de la L3PL**

Rolle, le 21 janvier 2019

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil Communal, dans le périmètre du PQ Grandes-Buttes / Jardins, à se déterminer sur la proposition présentée par le propriétaire du projet immobilier en construction à la rue du Temple de soumettre les logements à la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL).

1.	Introduction
-----------	---------------------

Le PQ Grandes-Buttes / Jardins, approuvé par le Conseil communal le 21 juin 2016, est en vigueur depuis le 9 novembre 2016. Dans le cadre de l'élaboration de ce plan de quartier, les accords entre la Commune et le propriétaire de la parcelle 563, Implenja Immobilier SA, portant sur les modalités liées à la réalisation du projet immobilier, ont fait l'objet d'un acte notarié signé le 8 décembre 2017. Suite à cet accord, une mention de restriction de droit public à la propriété (art. 962 CC) a été inscrite au Registre Foncier.

La société Implenja Immobilier SA s'est engagée à faire reprendre expressément les obligations qui découlent de cette mention à tout tiers acquéreur subséquent du bien-fonds 563 de Rolle. Swisscanto Invest, fondation de placement avec siège à Zürich, a acquis la parcelle précitée le 25 janvier 2018.

L'acte contraint entre autres le propriétaire de la parcelle 563, respectivement ses successeurs, à réaliser des logements à loyers contrôlés, dont le prix ne devra pas excéder Fr. 250.— par m²/année. Il prévoit également que les parties auront chacune la faculté, moyennant accord de l'autre partie, d'intégrer ces logements à l'application de la LPPPL.

L'autorisation de construire a été délivrée le 6 décembre 2017, avant l'entrée en vigueur de la LPPPL (Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif). Le sujet n'a donc pas pu être précisé au moment de la rédaction définitive de l'acte notarié.

Suite au rachat du projet dans sa totalité par Swisscanto Invest, une demande formelle a été faite à la Municipalité de soumettre les logements à loyers contrôlés à la loi (LPPPL), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. En cas d'entrée en matière, une procédure de reconnaissance d'utilité publique des futurs logements à loyers abordables (LLA), au sens des articles 27 LPPPL et 25 RLPPPL, devra être sollicitée auprès du Service cantonal du logement – Division logement (DL).

La Municipalité, après avoir consulté la Commission permanente d'urbanisme, a décidé de soumettre la proposition au Conseil communal avant de procéder, en cas d'entrée en matière de celui-ci, à la demande de reconnaissance d'utilité publique des logements.

2.	Description
-----------	--------------------

A l'époque de l'élaboration du plan de quartier « Grandes-Buttes / Jardins » et de la signature de l'acte du 8 décembre 2017, la LPPPL n'était pas encore en vigueur et il n'existait pas de base légale précise permettant d'exiger d'un propriétaire qu'il réalise des logements à loyers abordables. C'est ainsi que la Municipalité a opté pour une convention sous forme d'acte instrumenté.

L'accord initial :

Selon les termes de l'acte notarié du 8 décembre 2017, le propriétaire de la parcelle 563 a l'obligation d'ériger des logements à loyers contrôlés pour une surface nette de vente de 723 m², soit 10 appartements.

« ... la cession de droits correspondant à une surface brute de plancher de construction de 964 mètres carrés, hors bonus énergétique, intervient moyennant obligation imposée au propriétaire de la parcelle 563 de Rolle de construire dans le bâtiment à ériger sur dite parcelle des logements à loyers contrôlés pour une surface brute de plancher d'environ 723 mètres carrés de surface nette de vente (UPSI Vaud).

Préalablement à leur conclusion, les baux à loyer devront impérativement être soumis pour approbation à la Municipalité de la Commune de Rolle, qui s'assurera que le loyer n'excédera pas deux cent cinquante francs le mètre carré (CHF 250.—/m²) par année;... »

L'accord prévoit encore que :

« Le propriétaire et la Commune de Rolle auront chacun la faculté, moyennant accord de l'autre partie, d'intégrer le bien immobilier dans le cadre de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sous réserve des obligations légales de dite loi. »

L'acte qui nous lie au propriétaire de la parcelle 563 ne mentionne pas de durée dans le temps.

Ce que prévoit la LPPPL :

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, le volet « promotion » de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), ainsi que son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL), visent à lutter contre la pénurie de logements en soutenant la construction de nouveaux logements correspondant aux besoins de la population.

Le volet « promotion » de la LPPPL introduit en particulier une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique (LUP), soit les logements à loyers abordables (LLA) pour la classe moyenne (sans subvention cantonale). La LPPPL permet également la possibilité pour les communes d'utiliser deux nouvelles modalités spécifiques d'aménagement du territoire : la fixation de quotas de LUP dans les nouveaux plans d'affectation et l'octroi de bonus de construction pour les propriétaires qui construisent des LUP dans les zones à bâtir existantes.

La définition des logements à loyers abordables (LLA) est sensiblement la même que celle des logements à loyers contrôlés (LLC), tels que prévus par l'accord signé avec Implema Immobilier SA (acte notarié). Ils s'adressent à la classe moyenne et ont la particularité d'avoir leur revenu locatif annuel plafonné et contrôlé par l'Etat et de ne bénéficier d'aucune aide de celui-ci.

Pour être reconnu d'utilité publique, un LLA doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- > faire partie d'un immeuble d'au moins 4 logements ;
- > être destiné à la location à long terme ;
- > respecter, par type d'appartement, les limites des loyers et de surfaces fixées par l'Etat.

Le revenu locatif annuel des LLA d'un immeuble doit respecter des limites de loyers fixées en fonction de la taille et de la situation géographique du logement¹. Les montants des limites initiales de loyers se fondent sur l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et l'indice zurichois des coûts de la construction. Ils sont adaptés par le Département des institutions et de la sécurité (DIS), au 1er septembre de chaque année. Le règlement RLPPPL admet la possibilité d'augmenter les plafonds de loyers initiaux d'au maximum 5% supplémentaires lorsque des performances énergétiques accrues ont été réalisées, ce qui est le cas du projet. Lors de l'examen technique établi par la Division logement (DL), le 28 août 2018, il a été établi que le revenu locatif total, pour les 10 LLA, serait de Fr. 184'586.—, soit Fr. 252.90 le m² /an.

Le contrôle des revenus locatifs et des loyers sera assuré annuellement par la DL pendant 25 ans. La Division Logement contrôle uniquement le revenu locatif annuel de l'ensemble des LLA de l'immeuble concerné. Les communes ont par ailleurs la possibilité d'appliquer des règles complémentaires dans les domaines qui ne font pas l'objet d'une réglementation cantonale, notamment en matière de conditions d'occupation. Ces règles doivent toutefois être préalablement approuvées par le Canton.

La LPPPL permet aux communes de se reposer sur la Division Logement (DL) du Service cantonal des communes et du logement (SCL), qui, pendant 25 ans, fixe le plafond du revenu, communique au propriétaire le montant indexé annuellement à l'IPC et assure le contrôle des loyers.

Le Département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique des logements.

3.	Demande de soumettre les logements à loyers contrôlés à l'application de la LPPPL
-----------	--

Reconnaissance du caractère d'utilité publique des logements (ou LUP) :

Swisscanto Invest a soumis volontairement à la DL un dossier complet identifiant les logements pouvant faire l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique, à savoir 1 x 2^{1/2} pièces (54 m²) et 9 x 3^{1/2} pièces (73 à 77 m²) – cages d'escalier A, B, C et D.

La répartition de ces logements dans les différents bâtiments donne une bonne mixité (pas de regroupement des logements « sociaux » dans un seul bâtiment, cages d'escalier partagées avec les locataires de logements « marché libre »). A noter que les 3^{1/2} pièces représentent la plus grande demande du marché actuel.

¹ Les zones géographiques I à VI sont celles établies par l'office fédéral du logement (OFL) dans le cadre de l'ordonnance sur le logement (OLOG).

La Division Logement, lors de son examen technique, a constaté que les 10 LLA, totalisant une surface utile de plancher de 730 m², sont conformes à l'art. 27 RLPPPL.

La décision formelle de reconnaissance d'utilité publique des 10 LLA, qui devra être établie, fixera le plafond du revenu locatif à Fr. 184'586.— (Fr. 252.90/ m², IPC 100.9 - septembre 2017, base 100 = décembre 2015) et instituera un contrôle annuel du revenu locatif. En ce sens, la Division Logement (DL) adressera au propriétaire, chaque année à partir de la première mise en location, le revenu locatif admissible des 10 LLA, valable pour 1 an, tenant compte de l'évolution de 80 % de l'IPC en vigueur au moment du calcul (art. 31 RLPPPL). La DL pourra, en outre, demander au propriétaire à tout moment l'état locatif des 10 LLA pour contrôle.

L'inscription auprès du Registre Foncier (RF) d'une mention de restriction de droit public à la propriété (art. 26 al. 3 RLPPPL) sera requise dès que la décision sera définitive et exécutoire. Cette restriction pourra être radiée 25 ans après la première mise en location des LLA.

Incidence de la reconnaissance de LUP sur l'accord initial :

Le fait de reconnaître le caractère d'utilité publique des 10 logements, qui seront réalisés dans le cadre du projet immobilier à la rue du Temple, et donc de les soumettre à la LPPPL, a pour conséquence de donner un terme à l'accord initial concernant le logement à loyer contrôlé. Il implique également que l'inscription au Registre Foncier soit adaptée et complétée.

Proposition de « compensation » :

Pour pallier ce qui peut être considéré par la Commune comme une condition non exhaussée de l'acte, Swisssanto Invest propose une compensation consistant à augmenter le nombre d'appartements en LLA (de 10 à 11) et à augmenter la surface de plancher (de 723 m² à 805 m²).

Cette proposition a été soumise à la validation de la DL, qui a donné son aval. La décision formelle de reconnaissance d'utilité publique, en cas d'accord du Conseil communal, sera adaptée en conséquence (nombre de logements, surface totale et revenu locatif plafonné).

Les avantages de la proposition :	L'inconvénient :
Un appartement LLA supplémentaire, qui vient compléter l'offre du projet en cours de réalisation (appartements disponibles à la location dès 2021).	Retour des 11 appartements LLA au marché libre, à l'expiration du délai de 25 ans.
La prise en charge par la DL de toute la procédure administrative liée au contrôle des loyers (reconnaissance d'utilité publique et fixation annuellement du revenu global).	
L'avantage du « statu quo » :	L'inconvénient du « statu quo » :
Pas de délai pour le statut de logement à loyers contrôlés (LLC).	Contrôle des loyers à effectuer à l'interne (administration communale).

* * * * *

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 N° 2016-2021 / N° 37 de la Municipalité du 21 janvier 2019,

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

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

1. Prend acte de la proposition de Swisscanto Invest de réaliser un appartement supplémentaire de 80 m², portant ainsi le nombre de logements à réaliser, selon l'acte notarié du 8 décembre 2018 (Minute 7'526 du notaire Christophe Fischer, chapitre IV.1 « Mention relative au report de droits à bâtir et de contrôle des loyers »), à 11 appartements et la surface de plancher à 805 m² ;
2. Valide la proposition de soumettre les 11 logements à la LPPPL, sous réserve que les conditions précitées soient intégrées à l'acte notarié liant la Commune de Rolle et le propriétaire de la parcelle 563, et que la mention inscrite au Registre Foncier soit modifiée en conséquence.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 28 janvier 2019

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

 Denys Jaquet



Le Secrétaire

 Pascal Petter

1^{ère} séance avec la Commission du préavis : lundi 18 février 2019 à 19h.00, salle N° 6 du Château

Municipale déléguée : Mme Françoise Tecon-Hebeisen

Affaire N° 42.04/03-0074