

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

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

Préavis 2021-2026 / n°27Bis

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 16 avril 2024, 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

Ce préavis 27bis n'est pas à considérer comme un nouveau préavis, il reprend les éléments du préavis 27 et propose quelques modifications.

En effet, à la suite du rapport de la Commission et des rapports de la Commission des finances (majoritaire et minoritaire) déposés pour le Conseil communal du 6 février 2024, la Municipalité a décidé de retirer le préavis 27 afin de pouvoir revoir sa copie.

Dans ce préavis 27bis, la Municipalité a adapté ses conclusions en les séparant point par point, ainsi chaque élément peut être discuté de manière distincte. Elle a aussi souhaité prendre en compte les éléments amenés par les Commissions ayant rapportés.

La Commission reprendra ci-dessous des éléments de textes figurant déjà dans son rapport précédant pour des raisons de transparence et de clarté.

Introduction

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 afin de réaliser des travaux de rénovation complète 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 laisse la SCHR gérer les 24 logements à loyer abordable de son immeuble et perçoit une rente.

Si le DDP ne devait pas être prolongé, la SCHR ne pourrait pas investir dans ces travaux (faute de garantie bancaire). Pourtant, il est opportun d'effectuer ces travaux de rénovation dans les prochains mois. Le Bâtiment est vétuste et n'a jusqu'à lors 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 toujours soumis à des normes pour les logements d'utilité publiques (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 29.00 le m². Ce montant est accepté par la DIL.

En l'espèce, il s'agit de loyer « abordable » et non « subventionné ». 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 des loyers qui se situent autour de CHF 114.00 le m². L'augmentation de loyer après rénovation ne sera pas négligeable. Pourtant, à la connaissance de la Commission, les locataires semblent accepter cette hausse et ainsi pouvoir bénéficier d'un logement rénové.

Pour fixer le montant de la rente, il a été retenu la méthode qui consiste à fixer un taux d'intérêt en % sur la valeur du terrain (surface brute de plancher) et indexé sur l'Indice des prix à la consommation à 80% tous les 5 ans. La rente annuelle sera donc au début de CHF 36 900.00.

La Municipalité propose de doubler le montant de la rente dès le 1^{er} janvier 2047, la Municipalité a informé la SCHR de ce nouveau point. A la connaissance de la Commission, la SCHR ne s'est pas encore prononcée sur cette nouvelle proposition.

Amendements

La majorité de la Commission propose de ne pas accepter le doublement de la rente dès le 1^{er} janvier 2047.

En effet, le doublement du prix de la rente mettrait la SCHR dans une position délicate et les loyers devront être significativement augmentés. Les locataires qui sont des rottois précaires, auraient à en subir directement les conséquences.

Une augmentation de la rente est déjà prévue par son indexation sur l'IPC (point g des conclusions).

Bien que la moitié du montant de la rente (doublé) permettrait d'alimenter directement un compte affecté à une politique du logement dès 2047, la majorité de la Commission n'estime pas ceci opportun et adéquat.

Une révision du règlement communal sur la politique du logement interviendra de toute évidence à moyen terme car le règlement actuel est désuet.

La Commission propose les amendements suivants :

- e) La rente est fixée, dès sa perception, à un montant annuel de Fr. 25.00/m² de la surface brute de plancher (SBP) jusqu'à l'échéance du DDP ;
- f) supprimé

Conclusions

Considérant l'exposé ci-dessus, la Commission vous demande à la majorité (4 voix pour 3 contre) des membres présents lors de la délibération du 16 avril 2024, 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°27bis de la Municipalité 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, 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 :
 - 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 le 1^{er} janvier 2025 ;
 - d. La rente sera perçue annuellement dès le 1^{er} janvier suivant la fin des travaux de rénovation du bâtiment, mais au plus tard le 1^{er} 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) jusqu'à l'échéance du DDP ;
 - f.
 - 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.

Au nom de la Commission :

Le Président



Philippe Anderegg

La Rapporteuse



Valérie Schlup

Rolle, le 26 avril 2024