



MUNICIPALITE

Préavis 2016-2021 / N° 22

**Demande de subventionnement de loyers en faveur de la
Société Coopérative d'Habitation de Rolle (SCHR)**

Rolle, le 11 août 2017

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à autoriser la Municipalité à subventionner les loyers d'un immeuble projeté sur la parcelle 525 de la Commune, au lieu dit « Au Maupas ». Ce futur bâtiment propriété de la SCHR, au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie, prévoyait 18 appartements à l'étage et en attique ; outre 5 logements protégés, 2 logements de secours, une salle de réunion, une cantine scolaire au rez-de-chaussée, ainsi que des parkings. Toutefois, afin de mieux coller aux besoins actuels, la Municipalité a opté, s'agissant du rez-de-chaussée dévolu à des activités publiques, pour une répartition légèrement différente des surfaces. A savoir 9 logements protégés, soit 4 de plus pris sur les logements de secours et la cantine désormais plus nécessaire ; la salle de réunion demeure en l'état mais sera affectée à des fins locatives (bail privé). Afin de permettre le subventionnement des 18 appartements, à hauteur de 20 % pris en charge à raison de 10 % par la Commune et 10 % par le Canton, une demande au sens la loi du 9 septembre 1975 sur le logement a été adressée au Service des communes et du logement. Celui-ci a donné son accord de principe par lettre du 5 juillet 2017.

1. PREAMBULE - HISTORIQUE DU PROJET

Le projet de construire dans ce quartier un immeuble affecté à du logement (à loyer modéré) date de plusieurs législatures déjà, mais c'est le 13 septembre 2007 que la Société Coopérative d'Habitation de Rolle avait réitéré sa demande à la Municipalité et sollicité une étude de faisabilité ; à noter qu'elle avait été appuyée par le postulat Pierre-François Charmillot du 3 avril 2008 et par la motion Jean-Noël Goël du 5 mai 2009. Dans sa séance du 11 décembre 2012, le Conseil communal de Rolle autorisait la Municipalité à constituer, en faveur de la SCHR par l'adoption du préavis 2011-2016 / N° 32, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) 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 de 24 places en sous-sol.

Le 11 février 2016, après avoir levé les 54 oppositions formées contre le projet de la SCHR durant la mise à l'enquête publique (du 11 juillet au 9 août 2015), la Municipalité accordait à la Société Coopérative d'Habitation de Rolle le permis de construire un bâtiment mixte sur la future parcelle N° 1638 appartenant à la Commune de Rolle, située dans le périmètre du plan de quartier « Au Maupas ». La parcelle a une forme de demi-lune et jouxte l'avenue de Beaulieu avec une orientation nord-ouest/sud-est, parallèlement au ruisseau le Langollioux. Il s'agit de la dernière parcelle à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sur laquelle une construction est possible.

La décision de la Municipalité de lever les oppositions a fait l'objet d'un recours déposé le 16 mars 2016 par quelques opposants auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Celui-ci, rendant son verdict le 12 décembre 2016, rejetait le recours et confirmait la décision rendue le 11 février 2016 par la Municipalité de Rolle. Forts de cet arrêt du Tribunal cantonal, les représentants de la Société coopérative ont repris contact avec la Municipalité, à nouveau au complet au début de l'année 2017, pour concrétiser leur projet. La validité du permis de construire est de 2 ans et son échéance ainsi reportée jusqu'à fin 2018.

Il convient de préciser au surplus que le projet de la SCHR ne sollicite pas de cautionnement communal. Pour mémoire, le seul subventionnement de la Commune encore d'actualité concerne l'immeuble de 9 appartements du chemin des Poiriers 8, également propriété de la SCHR (terrain compris), dont l'échéance est fixée au 30 juin 2022 (cf. préavis N° 11 du 26 septembre 2006, approuvé par le Conseil communal le 21 novembre de cette même année). La participation communale s'élèvera à Fr. 13'482.— en 2017.

2. BASES LEGALES

La loi sur le logement (LL) a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant entre les diverses régions du canton. Les mesures prévues par la loi prennent les formes suivantes :

- L'aide financière consiste à accorder au propriétaire une subvention annuelle fixe sur une durée de 15 ans.
- Par l'attribution d'une aide, l'État entend favoriser la construction de nouveaux logements à loyers modérés, destinés principalement aux familles.
- L'aide cantonale a comme effet de diminuer la charge locative de 10 % au maximum ; elle peut dans des circonstances particulières être portée à 15 % au plus ; une participation égale est en règle générale demandée à la commune.
- Cette prestation est, en règle générale, accompagnée d'un cautionnement accordé par la commune, exceptionnellement de manière solidaire avec le Canton. Un tel cautionnement permet l'obtention d'hypothèques aux conditions du premier rang jusqu'à concurrence de 90 % du coût total de l'opération.
- Lorsque le projet de construction de logements à loyers modérés émane de plusieurs communes, la participation cantonale peut être portée à 15 %.

Cette formule de subventionnement consiste, par l'attribution de subventions à fonds perdu, à abaisser les charges locatives des immeubles (art. 28 de la LL).

Le règlement d'application du 17.01.2007 de la loi sur le logement du 9.09.1975 précise, à son article 19, le principe d'un subventionnement linéaire, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008. Auparavant, et c'était le cas pour l'immeuble de 9 appartements subventionnés au chemin des Poiriers, propriété de la Coopérative d'Habitation de Rolle (préavis N° 11 du 26.09.2006), le subventionnement était dégressif.

3. PROJET « AU MAUPAS » REPARTITION DES APPARTEMENTS

Les 9 logements protégés représenteront une surface totale de 541 m², les 18 appartements à loyer modéré 1'246 m² et la salle de réunion 194 m², soit un total de 1981 m². Le bâtiment offrira 7 logements protégés comptant 2 pièces, et 2 autres proposant 3 pièces. Les appartements se répartissent comme suit : 8 x 4 pièces / 4 x 3 pièces / 6 x 2 pièces.

4. COUTS DE REALISATION

Le coût estimatif des travaux sans le terrain et de Fr. 12'068'120.—. Déduction faite du parking estimé à Fr. 1 million, le solde de Fr. 11'068'120.— représente environ Fr. 5'440.— au m² locatif net, toutes affectations confondues. Le terrain reste propriété de la Commune selon le DDP octroyé à la SCHR par voie de préavis 2011-2016 / N° 32.

5. PARTICIPATION PARITAIRES DES POUVOIRS PUBLICS

Le calcul des loyers est fixé sur un taux de 4.36 % du coût de réalisation. Le total des revenus locatifs estimés, pour les 14 appartements du 1^{er} étage et les 4 derniers situés en attique, est de l'ordre de Fr. 274'804.— avant subventions communale et cantonale (total de 20 %) sur un mode linéaire d'une durée de 15 ans. En résumé, les loyers demeurent à 80 % de leur prix de base durant cette période (fluctuations du taux hypothécaire de référence réservées) et c'est dès la 16^{ème} année que le montant des loyers sera facturé à 100 % aux locataires du futur immeuble « Au Maupas ».

La part cantonale sollicitée au même titre que la participation communale se calcule sur la base du taux hypothécaire de référence actuel de 1.5 % en matière d'abaissement des loyers par les pouvoirs publics. Il s'agit donc, paritairement pour chaque partie, de Fr. 26'472.— par an durant 15 ans, soit un total de Fr. 397'079.— à charge du Canton comme de la Commune. Ces participations sont bien sûr susceptibles d'évoluer à terme, durant les 15 ans à venir, selon des fluctuations possibles du taux de référence précité.

6. LOYERS MENSUELS MOYENS SANS LES CHARGES

A titre de comparaison, selon les projections faites pour la demande de subventionnement et selon les coûts de construction calculés à ce jour, le plus cher des appartements (un 4 pièces de 99.40 m²) reviendra à Fr. 1'768.— par mois (Fr. 1'415.— avec subventions) et le meilleur marché, à savoir un 2 pièces de 44.60 m², à Fr. 834.— (Fr. 667.—). Les logements proposés qui comptent le même nombre de pièces n'ont toutefois pas tous la même surface, en raison de la configuration du site : les 4 pièces peuvent compter de 78.80 à 94.40 m² selon les cas, les 3 pièces de 58.90 à 80.40 m², et les 2 pièces de 44.60 à 51 m².

S'agissant des logements protégés, non subventionnés, les deux 3 pièces auront respectivement 75.30 et 72.60 m² pour des loyers fixés à Fr. 1506.— et Fr. 1'452.—. Le 2 pièces le plus grand comptera 59.50 m² selon le projet de la SCHR et le plus petit 52.60 m² pour un loyer mensuel respectif de Fr. 1'190.— et Fr. 1'052.—. Ces valeurs sont fixées sur un prix du m² annuel de Fr. 240.—. Pour ce qui concerne la salle de réunion de 193.60 m², elle sera louée à raison de Fr. 250.— à Fr. 300.— le m², à des fins publiques ou privées cas échéant. Les places de parc prévues sur le site pourront être louées à raison de Fr. 130.—.

7. CONCLUSION

La construction de ces 18 appartements répond à un besoin de logement de familles à revenus modestes. La même nécessité est observée d'agissant des 9 logements protégés prévus. L'abaissement des loyers souhaité par la SCHR et la Commune, selon les possibilités offertes par l'Etat, répond aux exigences fixées par la loi sur le logement.

* * * * *

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 2016 – 2021./ N° 22 de la Municipalité du 11 août 2017

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 subventionner les 18 appartements du futur immeuble sis « Au Maupas », propriété de la Société Coopérative d'Habitation de Rolle, à raison de 10 % par la Commune en abaissant les loyers durant 15 ans au maximum, soit Fr. 26'472.— par an durant 15 ans. Sous réserve de la décision d'octroi d'aide du Conseil d'Etat.
- Autorise la Municipalité à prélever dite somme au compte 7400.3655 dès la mise à disposition de ces appartements.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 22 août 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  Denys Jaquet		Le Secrétaire  Pascal Petter
--	---	--

1^{ère} séance avec la commission ad hoc : mercredi 13 septembre 2017 à 20h.00 – salle Chinet

Municipaux délégués : M. le Syndic Denys Jaquet, Mme Monique Choulat Pugnale