

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la Commission chargée d'étudier le

Préavis 2016-2021 / N° 37

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

La Commission composée de :

Mesdames Florence Fries
 Joëlle Gentile, présidente

Messieurs Patrick Bréchon, rapporteur
 Pierre Maeder
 Nicolas Mivelaz
 Philippe Rosset
 Laurent Schatzmann

s'est réunie le 20 février 2019 en présence de Mme Françoise Tecon-Hebeisen, Municipale.
La commission la remercie pour toutes ses explications.

Préambule

On peut lire dans le rapport de la commission d'urbanisme sur le préavis 2011-2016 / N° 75 - Adoption du Plan de quartier Grandes Buttes / Jardins :

Implenia Immobilier SA s'engage à céder à la Commune de Rolle le Parc Veyrassat d'une surface 6'642m2 qui sera classé en zone de verdure. Ce déclassement pourra servir de compensation lors d'une planification future communale ou intercommunale qui empièterait sur la zone agricole.

En contrepartie, la Commune de Rolle s'engage à céder à Implenla Immobilier SA :

- 287m2 de terrain constructible avec un IUS de 1.8 pour permettre la réalisation du bâtiment dans l'aire d'implantation A1
- Le solde de ses biens-fonds de la parcelle 132, soit 1'405m2 de SPd (surface plancher déterminante), moyennant quoi Implenla Immobilier SA s'engage à mettre sur le marché et à inscrire au registre foncier 964m2 de SPd, soit environ 723 mètres carrés de surface nette de vente (UPSI Vaud), soit 10 appartements sur 52 (20%), avec un loyer plafonné à Frs.250.— /m2/an indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2016.

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

Extrait : « 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 :

Extrait : « 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 lie la Commune au propriétaire de la parcelle 563 ne mentionne pas de durée dans le temps.

La proposition du propriétaire actuel (Swisscanto Invest)

Intégrer ce bien immobilier (10 appartements) dans le cadre de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). En contrepartie, le propriétaire propose d'y intégrer un onzième appartement à titre de compensation.

Les deux alternatives :

1. Se contenter de 10 appartements à loyers contrôlés sans limite de durée dans le temps.
2. Accepter un onzième appartement en sachant que les loyers ne seront plus contrôlés dès la 26^{ème} année.

Commentaires de la commission

La commission a été surprise d'apprendre que le propriétaire a tout d'abord proposé une compensation financière (CHF 180 à 200'000.-). Elle donne crédit à la Municipalité d'avoir refusé cette offre en espèces au profit d'une offre en nature sous forme de bien immobilier.

La commission a ensuite noté que les deux alternatives permettront à la Municipalité d'avoir un droit de regard sur l'attribution des dits appartements. Pour mémoire, la commission d'urbanisme avait émis le vœu suivant : « *La commission souhaite que la procédure et les critères pour l'attribution des appartements à loyers contrôlés reprennent ceux édictés par l'office cantonal du logement, à savoir revenu familial maximum autorisé et nombre minimum de personnes par type de logement, exemple : couple avec 2 enfants pour un appartement de 4 pièces, couple avec 1 enfant pour un appartement de 3 pièces, etc...* ». A noter que sur 10 appartements, 9 seront des 3pces et 1 sera un 2pces, cas échéant le 11^{ème} appartement serait également un 3pces.

Une majorité des commissaires a estimé qu'il fallait accepter la proposition et mettre ainsi un appartement supplémentaire à loyer abordable sur le marché. Une minorité a estimé qu'il valait mieux pérenniser dans le temps 10 appartements à loyers contrôlés.

Conclusions

En conclusion, la commission vous invite, à la majorité de ses membres (4 oui, 2 non et 1 abstention), à bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

vu le préavis N° 2016-2021 / N° 37 de la Municipalité du 28/01/2019,

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 805,40 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.

Rolle, le 2 mars 2019

Au nom de la Commission

La présidente

Joëlle Gentile

Le rapporteur


Patrick Bréchon