

PRÉAVIS MUNICIPAL 2021 – 2026 / N°23

DEMANDE DE CRÉDIT D'ÉTUDE RELATIVE À L'ÉLABORATION DE L'OBJECTIF LOGEMENT DE LA COMMUNE

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à accorder à la Municipalité un crédit d'étude pour l'élaboration de l'Objectif logement de la Commune.

1 PRÉAMBULE

Un des objectifs de la Municipalité de Rolle pour la présente législature est d'élaborer une politique du logement active et systémique qui mobilise de façon pertinente les possibilités offertes par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ainsi que l'aide individuelle au logement (AIL).

Sachant que le marché résidentiel cantonal ne se détend pas et que plusieurs chantiers résidentiels importants sont déjà passablement avancés, la Commune souhaite comprendre les besoins résidentiels de sa population actuelle et future afin que sa politique puisse servir à maximiser les chances que tous les ménages puissent être bien logés dans la Commune.

Afin de l'aider à affiner sa compréhension de ces besoins, la Commune a demandé à un mandataire spécialisé de réaliser, en collaboration avec les services impliqués, une étude résidentielle de type Objectif logement. Elle n'hésitera pas à également solliciter les conseils de la SCHR.

Par ailleurs, la Commune souhaite être accompagnée dans ses réflexions sur sa stratégie foncière, en relation avec sa politique du logement, notamment le processus de décision relatif au droit d'emption LPPPL, mais aussi sous les angles d'une éventuelle contribution à la vitalité et à la diversité de son tissu économique ainsi que de ses éventuels besoins propres (patrimoine administratif : bureaux de l'administration, surfaces d'utilité publiques, etc.) et objectifs financiers (patrimoine financier).

L'étude se déroulera en deux étapes décrites ci-après :

- Objectif logement qui permettra de fixer des objectifs de production de logements dans un délai déterminé ;
- Politique foncière active qui permettra d'accompagner les réflexions de la Municipalité sur sa stratégie en relation avec sa politique de logement, notamment dans le processus de décision relatif au droit d'emption LPPPL.

2 DESCRIPTION DU PROJET

2.1 OBJECTIF LOGEMENT

2.1.1 Les choix résidentiels des ménages

Lorsqu'ils recherchent un logement, les ménages procèdent le plus souvent en deux étapes.

Avant de chercher un logement proprement dit, ils commencent par chercher un environnement qui corresponde à leur mode de vie. Selon ce dernier, le ménage accordera une importance différente à l'accessibilité en transports publics, en voiture ou en mode doux, à la proximité des écoles et des crèches, aux services et loisirs à proximité, au « charme » et à la « réputation » de la commune, à la vie associative, culturelle et/ou nocturne à disposition, etc.

Ensuite, une fois que le(s) lieu(x) potentiel(s) ont été prédéterminé(s), les ménages entament la recherche de leur logement en considérant non seulement sa taille et son coût, mais aussi son apparence, son ambiance, ses extérieurs, son mode de détention (p. ex. coopératives), etc.

Pour un ménage, chercher un logement, c'est effectuer des choix parmi les logements à disposition. Les études ont montré que ces choix résidentiels des ménages, en plus d'être liés aux nombres de personnes qui les composent et aux budgets dont ils disposent, sont fortement liés à leur mode de vie. Des ménages de taille et de revenus comparables auront un mode de vie différent et, par conséquent, feront des choix résidentiels différents. Comprendre ces mécanismes de choix résidentiels des ménages permet d'anticiper quels ménages pourraient être attirés par quels types de logements et dans quels types de lieux.

2.1.2 La démarche en général

En élaborant une politique du logement qui tient compte des choix résidentiels des ménages, les communes vaudoises peuvent jouer un rôle actif dans la définition du nombre et des types de logements qui seront produits sur leur territoire par les différents types d'opérateurs immobiliers (propriétaires / investisseurs / développeurs / promoteurs privés et maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

Reconnaissant cela, le Canton s'est engagé à « susciter, soutenir et suivre les actions communales pour pallier la pénurie de logements ». Un des axes de cette triple action est le soutien à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal définissant le nombre de logements qui pourrait être produit sur le territoire dans un délai déterminé.

Sachant que le Canton a défini le contenu de l'Objectif logement, mais a laissé libres les modalités de sa définition, le mandataire a mis en place une démarche en trois phases permettant aux communes d'établir leur Objectif logement en toute connaissance de cause.

La première phase, diagnostique, repose sur une analyse très détaillée du « qui habite où »¹ à Rolle, qui brosse un portrait fin des situations socio-résidentielles des quartiers de la Commune, puis établit une prospective des évolutions de ces situations sur les 15-20 prochaines années. Le but de ce diagnostic est de comprendre au mieux les besoins en logement et les enjeux résidentiels des habitants actuels et futurs de la commune afin d'informer les actions que Rolle pourrait déployer à travers sa politique du logement.

¹ Le croisement des registres de la population et des logements est spécifique à la démarche de CBRE. Il est réalisé de manière anonymisée par l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) selon un protocole élaboré avec CBRE.

Ensuite, sur la base de ces enjeux, la seconde phase, stratégique, consiste en la définition d'objectifs en termes de production de logement de différents types (location libre, PPE, logements d'utilité publique, etc.) sur le territoire communal – c'est-à-dire l'Objectif logement – et des éventuelles politiques publiques à déployer pour améliorer la qualité de l'habitat des différents types de ménages : solos, seniors, familles, etc.

Enfin, la troisième et dernière phase, opérationnelle, vise la production d'une feuille de route de mesures à mettre en œuvre pour atteindre l'Objectif logement.

2.1.3 L'Objectif logement de Rolle

Comme les ménages n'habitent pas uniquement un logement, mais un lieu qui propose un cadre et une qualité de vie, l'enjeu pour la Commune de Rolle est que sa politique de l'habitat lui permette de répondre aux besoins et attentes de l'ensemble de sa population actuelle et future.

L'élaboration d'une telle politique implique de répondre à des questions comme :

- Quelle image la Commune souhaite-t-elle véhiculer ?
- Quel cadre de vie la Commune souhaite-t-elle offrir ?
- Quelle offre résidentielle est fournie par le marché et les autres acteurs du domaine ?
- Quelle politique de l'habitat la Commune souhaite-t-elle mettre en place ?

Pour répondre à ces questions, il est nécessaire de comprendre les habitants, leur mode de vie, leurs pratiques et leurs perceptions des différents lieux de la commune. Comprendre ce que font et ce que souhaitent « les gens » permet de définir la planification résidentielle stratégique pertinente à l'échelle de la commune et des quartiers qui la composent.

L'étude Objectif logement sert de base à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat systémique qui se situe au cœur des politiques publiques. Elle permettra d'identifier les marges de manœuvre à disposition de la Commune et les leviers d'actions qu'il serait possible d'engager pour pouvoir répondre aux besoins des groupes-cibles que la Commune désire retenir ou attirer.

Ces leviers pourront notamment porter sur les nouveaux quartiers, mais également sur le parc existant et pourraient aussi, potentiellement, impliquer d'autres domaines comme les espaces publics, la mobilité, les écoles, la culture, le sport, les loisirs, le marketing territorial, le développement économique, etc. qui, ensemble, contribuent fortement à la qualité de l'habitat de la commune et, par conséquent, à son attractivité résidentielle.

2.1.4 La démarche Objectif logement en détail

La démarche repose sur des approches quantitatives et qualitatives. Elle mobilise des données statistiques, mais implique aussi d'échanger sur la situation actuelle et future de la commune avec un certain nombre de personnes, dont les autorités et certains responsables de services. La démarche est donc structurée en trois étapes jalonnées de moments d'échanges.

Etape 1 – Comprendre : établir le portrait résidentiel de la Commune (Diagnostic)

Cette première étape est initiée par un « Atelier Portrait », piloté par la société CBRE et impliquant un groupe de pilotage défini par la Commune, qui a pour but d'énumérer ensemble les forces et les faiblesses de la Commune du

point de vue de ses habitants et de définir son positionnement en termes de besoins territoriaux. Ensuite, le diagnostic à proprement parler permet :

- de comprendre la situation résidentielle observée grâce à une rétrospective croisée des évolutions des ménages et du parc de logement ;
- de définir les forces et les faiblesses de la commune en termes d'attractivité résidentielle ;
- d'intégrer le potentiel du foncier disponible et de l'existant (densification).

La restitution de cette phase est une cartographie illustrée et commentée d'une série d'indicateurs ainsi qu'une note de synthèse expliquant les causes des situations résidentielles observées et les enjeux de celles-ci pour la Commune.

Etape 2 - Planifier : énoncer la vision et le scénario de développement (cibles-prospective-objectifs)

La seconde étape repose sur les résultats de la première. Elle débute par un « Atelier Scénarios » qui a pour but de définir les options d'évolution envisagées par la Commune sur la base du diagnostic partagé. Une fois ces scénarios d'évolutions possibles définis, ils sont simulés afin de tester leurs impacts sur la population de la commune et de ses quartiers. Ces simulations sont réalisées grâce à l'outil de modélisation sociologique développé spécifiquement par CBRE. Les simulations permettent d'examiner les évolutions potentielles de certains phénomènes (p. ex. vieillissement) afin de fournir des recommandations « sur mesure » répondant aux besoins et aux attentes spécifiques de la Commune. Cette étape se termine par un « Atelier Stratégie » qui débouche sur le choix des objectifs à poursuivre. Concrètement, cette seconde étape permet de :

- définir des public-cibles à servir à travers la politique du logement en anticipant les besoins des différentes catégories de la population (et en complément de ce que le marché immobilier pourrait générer) ;
- dégager les enjeux et simuler les impacts socio-économiques de différents scénarios de développement résidentiel possibles ;
- choisir le scénario de développement résidentiel le plus adapté pour la Commune en tenant compte des opportunités et des risques identifiés.

La restitution de cette étape est une synthèse présentant les cibles résidentielles envisagées, les résultats des scénarios d'évolutions simulés et l'énoncé de la « vision résidentielle » de la Commune et de l'Objectif logement qui en découle.

Etape 3 - Agir : mettre en œuvre la politique de l'habitat (mesures)

La troisième étape « mise en œuvre » permet de formaliser la politique du logement et d'identifier les modalités de sa mise en œuvre. Elle débouche sur la feuille de route des mesures et les outils d'aide à la décision qui doivent permettre aux autorités politiques et leurs services de décider et agir de manière ciblée et contextualisée pour répondre aux besoins de la population de la Commune, tant sur le parc neuf que sur le parc existant. Concrètement, cette troisième étape permet :

- d'élaborer une feuille de route des mesures relatives à la politique de l'habitat dans l'ensemble des dicastères concernés (politique foncière active, logement, urbanisme, mais aussi éventuellement politiques sociales, infrastructures, marketing et communication, etc.).
- de préparer le suivi de la mise en œuvre de la politique du logement à travers la définition d'indicateurs et d'outils adaptés (p. ex. outil d'aide à la décision droit d'emption LPPPL).

La restitution de cette étape est une feuille de route de mesures et d'un outil d'aide à la décision permettant à la Commune de piloter ou d'accompagner les évolutions de son territoire et les projets qui le matérialiseront.

2.2 POLITIQUE FONCIÈRE ACTIVE

2.2.1 Définition

Une politique foncière active désigne l'ensemble des actions menées pour gérer le terrain communal et ce qui y est construit. Il s'agit d'une politique systémique car ces actions foncières, d'achat, de vente, de cession par droit de superficie, d'échange, de développement, etc. sont pensées non pas comme des opérations ponctuelles et potentiellement décousues, mais comme un ensemble de moyens mis au service d'une vision politique traduite en objectifs spécifiques identifiés en fonction des types d'habitants et d'entreprises que la collectivité souhaite attirer et /ou ancrer à moyen et long terme sur son territoire par ces actions.

Les objectifs d'une politique foncière active (dite PFA) peuvent être de trois ordres : 1) économiques, 2) sociaux et 3) environnementaux et visent le maintien et même, idéalement, l'augmentation de la qualité urbaine et la durabilité du territoire communal.

En fonction de cela, quatre lignes directrices majeures peuvent être définies pour la PFA :

1. Promouvoir le développement (et l'innovation) de l'habitat en réponse à des besoins et en fonction de l'offre globale.
2. Favoriser l'implantation d'entreprises dans des projets de zones d'activités ou de quartiers.
3. Permettre de répondre aux besoins d'équipements d'utilité publique de la collectivité.
4. Valoriser le patrimoine de terrains et d'immeubles de la Commune au moyen de vente, de cession en DDP, d'achat, d'échange, de développement, de convention, etc.

2.3 DÉMARCHE GÉNÉRALE

La démarche comporte deux temps. Le premier temps est stratégique et correspond à l'élaboration de la politique foncière active de la Commune. Le second temps est opérationnel et correspond à l'application de la politique à travers des actions foncières spécifiques et concrètes, telles que l'achat ou la cession de terrains par vente ou DDP.

Le premier temps stratégique se divise ensuite en 4 étapes, à savoir :

- 1) diagnostic permettant de comprendre la situation actuelle ;
- 2) prospective permettant d'anticiper les situations futures possibles ;
- 3) stratégie correspondant à l'énoncé de la vision politique ;
- 4) feuille de route permettant de préparer les actions à mettre en œuvre.

Comme c'était le cas pour l'accompagnement de la mise en œuvre de l'Objectif logement, le second temps opérationnel de la PFA n'est ni décrit, ni chiffré dans l'offre de CBRE. Au besoin, la Commune pourrait faire appel à l'équipe « CBRE Evaluation » qui peut estimer la valeur d'objets immobiliers existants ou à développer, notamment dans le cadre d'établissement de DDP, ainsi que l'équipe « CBRE Transaction » pour l'aider à piloter des appels d'offres à investisseurs dans le cas de vente ou de DDP.



2.4 LA DÉMARCHE EN DÉTAIL

Etape 1 – Diagnostic

Cette étape permet d'établir un état des lieux des potentiels du patrimoine foncier (terrains nus) et immobilier (bâtiments) de la Commune qui indique, sur la base d'une matrice multicritère, à quels usages ils pourraient être dédiés (usages actuels ou prévus et alternatifs non envisagés).

En option et au besoin, des analyses techniques plus approfondies d'un ou plusieurs immeubles existants pourraient être réalisées pour estimer l'état de vétusté et les coûts de rénovation.

Etape 2 – Prospective

Cette étape permet d'énoncer une « vision » politique préliminaire quant aux types d'habitants et/ou entreprises que la Commune souhaite attirer et/ou ancrer. Elle permet ensuite d'établir des scénarios programmatiques pour chaque site publiquement maîtrisé, puis de les comparer entre eux selon trois critères : 1) l'utilité publique, 2) les impacts financiers et 3) les impacts environnementaux, afin de déterminer leurs usages optimaux.

En option et au besoin, des évaluations immobilières détaillées des principaux objets communaux pourraient être réalisées afin d'en estimer la valeur (de rendement, DCF, etc.) à des fins de comptabilité et de gestion active (vente ou DDP, etc.)

Etape 3 – Stratégie

Cette étape permet d'énoncer des objectifs de développement quantifiés en termes d'habitat (c'est l'Objectif logement), de surfaces pour les activités économiques (cela correspondrait à un « Objectif activité » qui pourrait être rattaché aux démarches relatives au système régional de gestion des zones d'activités) et de surfaces pour les activités publiques (administration, écoles, culture, etc.).

Etape 4 – Feuille de route

Cette étape permet de scénariser dans le temps les actions de gestion, de cession (par vente ou DDP) et d'acquisition de terrains nus et/ou construits qui seraient à réaliser pour atteindre les objectifs.

3 DEVIS

Le devis ci-dessous est basé sur une offre de prestations d'un mandataire spécialisé en la matière.

Le Canton, via la Direction générale du territoire et du logement, nous a garanti une subvention d'environ Fr. 44'000.-- qui nous sera versée après la phase « Objectif logement » et sur la base des factures acquittées.

OBJECTIF LOGEMENT

Les honoraires de chaque étape sont forfaitaires. Il s'agit de :

Etape 1 – Comprendre – Etablir le portrait du territoire (diagnostic)	Fr.	27'000.--
Etape 2 – Planifier – Enoncer les visions et les scénarios (prospective)	Fr.	20'000.--
Etape 3 – Agir – Mettre en œuvre la politique de l'habitat systématique	Fr.	15'000.--
Total HT	Fr.	62'000.--



POLITIQUE FONCIÈRE ACTIVE

Les honoraires de chaque étape sont des budgets cadres. Il s'agit de :

Etape 1 – Diagnostic de la situation actuelle	Fr. 5'000.--
Etape 2 – Prospective des situations futures	Fr. 5'000.--
Etape 3 – Stratégie pour faire advenir la vision	Fr. 5'000.--
Etape 4 – Feuille de route des actions à mettre en œuvre	Fr. 5'000.--
Total HT	Fr. 20'000.--
Divers et imprévus	Fr. 8'000.--
Total HT	Fr. 90'000.--
TVA 7.7 % (arr.)	Fr. 7'000.--
Total TTC	Fr. 97'000.--

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis municipal 2021-2026 / N° 23 du 25 avril 2022,
entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- Accorde à la Municipalité un crédit d'étude relative à l'élaboration de l'Objectif logement et de la politique foncière active.
- D'octroyer à la Municipalité un crédit de Fr. 97'000.- pour le financement et l'élaboration de l'Objectif logement et de la politique foncière active ;
- D'autoriser la Municipalité à emprunter ce montant en francs suisses auprès de l'établissement financier qui aura offert les conditions les plus avantageuses ;
- D'autoriser la Municipalité à imputer cette somme sur le compte d'investissement 3100.509044 ;
- D'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense sur une année comptable, à porter en compte dès le budget 2023.



Approuvé par la Municipalité en séance du 25 avril 2022.

Au nom de la Municipalité

La Syndique



Monique Choulat Pugnale



La Secrétaire



Tu Wüst

1^{ère} séance avec la Commission : mercredi 18 mai 2022, à 19h00

Municipal(e) délégué(e) : M. Loïc Haldimann

Affaire N° 40.01 / 03-0164-03





Crédit d'investissement

Préavis no : 23 2021-2026 Montant : Fr. 97'000

Objet : Demande d'un crédit d'étude relative à l'élaboration de l'objectif logement de la Commune

Estimation des charges financières annuelles

Année	Fr.
Amortissement 1 fr. 97'000	97'000
Intérêts Taux moyen 1.20%	1'164
Coût total annuel estimé	Fr. 98'164

Cautionnements

Plafond de cautionnement	Fr. 30'000'000
Cautionnements engagés à ce jour	Fr. 29'051'000

Disponible à ce jour Fr. **949'000**

Situation financière au

Plafond d'endettement net

	31.12.2020	31.12.2021					
Endettement						Fr.	81'000'000
920 Engagements courants	Fr. 1'731'968	1'969'015					
921 Dettes à court terme	-	3'240'000					
922 Emprunts à moyen et long terme	37'120'000	33'600'000					
923 Engagements propres établis. Et fonds	2'201'900	2'226'200					
925 Passifs transitoires	Fr. 1'779'427	5'665'959					
Dettes associations	987'121	987'121					
Total endettement brut	Fr. 43'820'416	47'688'295					
910 Disponibilités	Fr. -9'917'333	-27'586'554					
911 Débiteurs et comptes courants	Fr. -8'551'117	-4'887'150					
912 Placements du patrimoine financier	Fr. -8'039'348	-7'746'628					
913 Actifs transitoires	Fr. -9'254'222	-2'027'180					
Total endettement net	8'058'396	5'440'783					

Préavis en cours : (2016-2021)

Préavis anciens	Fr.	Fr.
& divers : Non dépensés (estimation) :	4'000'000	

(2021-2026)

Préavis 2 : Financement du plan directeur de l'éclairage public rollois	59'493	
Préavis 7 : Crédit étude mesures aménagement et exploitation en faveur des cyclistes	35'000	
Préavis 9 : Réaménagement de la jonction routière	645'000	
Préavis 11 : Crédit étude mise en séparatif des eaux usées	95'000	
Préavis 12 : Audit global de l'administration de Rolle	120'000	
Préavis 13 : Dépenses extrabudgétaires pour l'exercice 2021 liées à la cyberattaque	178'174	
Préavis 16 : Remplacement des services sous la rue des Jardins	2'119'000	
Préavis 17 : Aménagement de surface de la rue du Temple	1'005'000	
Préavis 19 : Elaboration Plan Climat	62'400	
Préavis 20 : Construction halle froide Voirie	1'382'000	
Préavis 23 : Etude - objectif logement de la Commune	97'000	

Total préavis en cours	9'798'067	9'798'067
2022 Besoins de financement du ménage communal selon budget	4'925'545	4'925'545
Total des préavis en cours et besoins financement du ménage communal	Fr. 14'723'612	

Récapitulation au 30.04.2022

Total engagements	Fr. 47'688'295
Disponible	Fr. -27'586'554
Débiteurs	Fr. -4'887'150
Patrimoine financier et transitoires	Fr. -9'773'808
Préavis en cours et financement du ménage communal	Fr. 14'723'612
Total endettement net prévisionnel :	Fr. 20'164'395
Disponible à ce jour	Fr. 60'835'605