

Motion « pour des logements à prix abordables »

Au Conseil communal de la Ville de Rolle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

En accord avec les dispositions contenues à l'article 56 du Règlement du Conseil communal, je souhaite inviter la Municipalité à étudier l'acquisition de terrains constructibles (ou pouvant le devenir) et la construction de logements à prix abordables.

Préambule

La situation du logement dans la région Nyon-Rolle est très préoccupante depuis de nombreuses années. La loi cantonale reconnaît une situation de pénurie lorsque le nombre de logements vacants est en dessous du seuil de 1,5%. Depuis de nombreuses années, ce taux se situe aux alentours de 0,2 à 0,5% dans notre région. De plus, ce taux concerne principalement des logements à des prix relativement élevés.

L'offre pour des logements à prix modérés est ainsi quasi nulle pour les familles à revenus modestes, les jeunes célibataires en début de carrière, les étudiants et les personnes âgées, et se loger dans notre commune devient un gros problème.

La venue à Rolle de sociétés internationales avec ses emplois « d'expatriés » hautement rémunérés a largement contribué à l'explosion des prix dans ce domaine.

Objectifs de la motion

Offrir des logements aux catégories d'habitants mentionnées ci-dessus et, d'autre part, de permettre aux enfants nés à Rolle de continuer à y demeurer.

Le postulat Charmillot voté en mai de cette année mentionnait 2 voies pour y parvenir :

1. Contraindre les promoteurs, par les règlements des plans de quartier, à réaliser un certain pourcentage de logements à des prix modérés (avec des aides publiques notamment).
2. Confier la réalisation de tels projets à des associations sans but lucratif (Fondation ou Coopérative d'habitation).

Plusieurs communes du district sont en train de mettre en œuvre une **troisième voie** (voir article 24Heures annexé). Le principe consiste à ce que les communes endossent le rôle de promoteur, pour mettre sur le marché des appartements en location à destination de leurs concitoyens, et ce sans toucher d'aide cantonale.

Les investissements ainsi consacrés permettent de réduire la facture péréquative et le revenu locatif d'éviter une éventuelle hausse de l'impôt.

La présente motion demande à la Municipalité d'étudier :

1. **l'acquisition de terrains constructibles (ou pouvant le devenir).**
2. **la construction de logements à prix abordables.**

Fait à Rolle le 12 octobre 2008

Patrick Bréchon
Conseiller communal

Annexe : mentionnée

Les communes investissent toujours plus dans l'immobilier DISTRICT DE NYON

Pour donner la possibilité aux jeunes de rester dans le village après avoir quitté le cocon familial, les autorités se lancent dans la construction d'immeubles locatifs. Ce qui peut être une bonne affaire.

RAPHAËL EBINGER

Les communes du district de Nyon n'entendent pas rester les bras croisés face à la pénurie de logements. Elles sont plusieurs à endosser le rôle de promoteur, pour mettre sur le marché des appartements en location à destination de leurs concitoyens. Mies met ainsi actuellement à l'enquête un complexe de trois immeubles d'habitation (*lire ci-contre*). Founex présentera un préavis lors du prochain Conseil communal pour la construction de logements, alors que Chéserey a un projet de quinze à vingt appartements lié à une étude d'urbanisme lancée dans le centre du village.

Si les communes se sont toujours engagées dans la construction de logements, ces derniers étaient jusqu'alors subventionnés, et donc destinés à des ménages peu argentés. Aujourd'hui, elles s'investissent dans des constructions sans toucher une aide cantonale. «Il existe une forte attente de la part de nos administrés, raconte Georges Binz, syndic de Founex. Les nombreuses demandes qui m'ont été faites nous ont poussées à réagir. Si nous ne le faisons pas, je ne vois pas qui pourrait le faire!» L'objectif, à Founex comme dans les autres communes, est ainsi de donner des opportunités aux jeunes quittant le foyer familial de rester dans leur village. Mais aussi aux personnes âgées de pouvoir quitter leur villa, dont l'entretien serait devenu trop lourd. Et cela pour des loyers ou un prix d'achat à la portée des bourses. «La construction de logements revêt un aspect social», estime Jacques Ansermet, syndic de Chéserey. En se lançant dans la construction, les communes n'espèrent pas devenir plus riches. Les projets de Mies, de Founex ou de Chéserey s'autofinanceront. En bâtissant sur des parcelles leur appartenant, le coût de l'opération est intéressant. «Les promoteurs privés travaillent pour faire des affaires, note Georges Binz, syndic de Founex. Ce qui est logique. La Municipalité souhaite simplement rentabiliser son investissement. Nous ne pouvons pas proposer des loyers plus bas.»

Bénéfices urbanistiques

Les communes promotrices proposeront donc des «loyers raisonnables», mais ne lésineront pas sur la qualité des constructions. Elles en profitent également pour apporter des améliorations à l'organisation urbanistique de leur village. A Chéserey, par exemple, le parking souterrain envisagé sera surdimensionné pour ses futurs appartements. En effet, il est envisagé de pouvoir y placer les voitures stationnées actuellement dans le centre de la localité et qui encombrant les routes. «Le projet présente l'occasion de mettre en valeur le village», précise le syndic.

Reste encore le cas de la commune pionnière du nouveau district de Nyon, Dully, qui avait construit six logements dans le centre communal dans les années 1980. En 2006, elle inaugurerait le bâtiment de l'Oche avec cinq appartements, puis les deux immeubles de Saint-Bonnet qui comptent un total de neuf appartements. Actuellement, son projet de Pré Fleuri est en passe de se concrétiser. Ce seront alors 19 habitations supplémentaires qui seront sur le marché.

Le syndic du petit village de 450 habitants, Ulrich Perren, ne cache pas que l'immobilier est une bonne affaire pour une commune, lourdement touchée par la facture péréquative. «Nous avons des terrains disponibles, qui représentaient une valeur latente. En construisant dessus, nous les valorisons tout en diversifiant nos revenus. L'argent communal a un rendement meilleur en étant placé dans l'immobilier plutôt qu'auprès des établissements bancaires.» Avec le temps, Dully peut d'ailleurs se targuer de pouvoir compter sur un revenu locatif avoisinant le demi-million de francs. «Cela représente 6 à 7 points d'impôt. L'immobilier est donc un bon moyen d'éviter une hausse de l'imposition», se félicite Ulrich Perren.