



**Municipalité**

**Législature 2006-2011**

**Réponse de la Municipalité au postulat**

**Patrick Bréchon**

**Demandant l'acquisition de terrains constructibles et la construction  
de logements à prix abordables**

Rolle, le 9 juin 2010

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs,

Déposée le 25 novembre 2008, la motion de M. le Conseiller communal Patrick Bréchon « Pour des logements à prix abordables » était transformée en postulat et transmise à la Municipalité pour étude et rapport.

**Historique :**

Suite à plusieurs débats au sein du Conseil communal ainsi qu'au dépôt de deux postulats relatifs à la construction de logements à prix modérés à Rolle, La Municipalité a demandé, en automne 2009, une vaste étude sur la situation du logement à Rolle et environs. La Municipalité a choisi M. Daniel Depelteau, économiste, pour mener à bien une étude complète. M. Depelteau avait, auparavant, effectué un travail similaire pour la Commune de Nyon. Ayant travaillé de nombreuses années au Canton, il bénéficie d'une vaste expérience des problématiques du logement et d'un bon réseau au sein des services compétents.

M. Depelteau a effectué son étude sur la base des statistiques cantonales disponibles. Il a également mené plusieurs entretiens avec le Service cantonal du logement (SELT), la Société coopérative d'habitations de Rolle (SCHR) ainsi qu'avec Madame Elisabeth Montanet, urbaniste de la Commune. En janvier 2010, le rapport final de l'étude a été présenté à la Municipalité.

**Analyse du projet :**

La situation du logement dans la Commune de Rolle est tendue. Le taux de logements vacants se situait à moins de 0.05% au 1<sup>er</sup> juin 2009 (source Service cantonal de recherche et d'information statistiques : 1 logement disponible à Rolle à cette date), largement inférieur au seuil critique de

1.5% défini par le Canton. Par ailleurs, la population s'est accrue rapidement depuis 2004. De nouveaux habitants sont venus, ayant en majorité un revenu élevé, ce qui a provoqué une hausse du prix du logement. Un bref regard sur le marché en mars 2010 montre un loyer moyen se situant à environ Fr. 3'250.— par 100 m<sup>2</sup>. Les contribuables qui peuvent assumer seuls ce loyer ne constituent pas la majorité.

Pour les jeunes familles ou pour les aînés – pour ne mentionner qu'eux – ces tarifs sont prohibitifs. Ceci les oblige à trouver un logement à loyer modéré ou à quitter la commune.

Cette situation est à l'origine de plusieurs postulats ou motions déposés au Conseil communal qui ont motivé la Municipalité à faire une étude exhaustive de la situation. Le rapport « Depelteau » a permis à la Municipalité de faire les constats suivants, relatifs au logement à Rolle :

### Croissance de la population et des besoins

Les projections du SCRIS (Service Cantonal de Recherches et d'Informations Statistiques) du Canton de Vaud pour la Ville de Rolle se montent à 6400 habitants à l'horizon 2020. Toutefois, ces chiffres sont irréalistes. Les services de l'urbanisme envisagent une population augmentant de 1000 à 1500 habitants dans les dix prochaines années, en conformité au Plan Directeur Régional.

Afin de déterminer les besoins futurs de la population en matière de logement, les critères d'attribution définis par les programmes d'aide individuelle au logement ont été retenus. Il s'agit de personnes ayant de la difficulté à assumer leurs loyers en raison de leur âge (famille avec enfants en bas âges, personnes retraitées), de leur situation financière temporairement difficile (perte d'emploi, séparation, divorce) ou de leur faible revenu. Selon différentes estimations établies à partir des données du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) relatives à la population de Rolle, le nombre de ces personnes pourrait se situer à près de 60 à Rolle (rapport Depelteau, pages 23 et 24).

Les critères applicables aux logements subventionnés relèvent du programme « d'aide à la pierre ». On estime à environ 27 le nombre de logements subventionnés dont pourraient avoir besoin les familles à Rolle (rapport Depelteau, page 21).

### Le marché du logement à Rolle

Hormis les éléments qui ont déjà été mentionnés, on peut trouver des logements à loyers modérés sur le marché. Une recherche sur le site de Comparis le 22 mars 2010 a fait ressortir 40 logements, dont 6, soit 15%, avaient un loyer de l'ordre de Fr. 2'000.— pour 100m<sup>2</sup>, soit un prix inférieur de 38% à celui du marché. Il existe de tels logements, mais leur proportion diminuera constamment si aucun effort n'est fait.

### Le parc de logements subventionnés

En 1964, la Société coopérative d'habitation de Rolle a été créée. Depuis, elle a fait construire ou transformer des immeubles, avec les aides cantonales et communales. Elle gère aujourd'hui 116 unités. Toutefois, le programme d'abaissement des loyers est limité à 15 ans. En conséquence, seule une partie de ces logements sont encore subventionnés. Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010, il n'y aura plus que 9 logements dépendant du programme. Cela signifie que le taux de logements subventionnés

à Rolle est de 0.6%. Il est inférieur à ceux de Nyon, 1.1%, Gland, 2.5%, Morges, 2.3%, Vevey, 3.4%, Villeneuve, 2.7%, Moudon, 2.3% et Lausanne, 3.9%.

Par rapport aux 27 unités mentionnées précédemment, le besoin est avéré pour 18 logements subventionnés supplémentaires. Ceci porterait à 1.7% le taux de logements subventionnés à Rolle.

#### Le coût actuel de l'abaissement des loyers

En l'état, le coût de « l'aide à la pierre » à charge de la Commune de Rolle est de Fr. 31'400.— par année en 2010. Une partie de cette aide arrive à son terme en 2010 ; le montant correspondant est de Fr. 2'400.— par année. Le solde, soit Fr. 29'000.—, est dégressif annuellement.

A compter de 2010, toute nouvelle construction bénéficiera d'une aide linéaire sur la totalité des 15 ans d'abaissement des loyers prévus par la loi. Cela signifie que le montant inscrit au budget pour une aide supplémentaire demeurerait constant sur toute la période.

#### Le parc de logements à loyers modérés

Selon la législation en vigueur, un loyer modéré est un loyer inférieur à celui du marché en moyenne, obtenu par la construction d'immeubles à un coût respectant certaines limites.

Une fois la période de subventionnement terminée, au terme des 15 années, les appartements sont toujours disponibles et leurs loyers sont toujours inférieurs à ceux du marché. C'est le cas des 107 autres logements de la SCHR qui ne sont plus subventionnés. En effet, le loyer moyen pour un appartement de 100 m<sup>2</sup> est de Fr. 1'100.— par mois, sans les frais accessoires (charges, garage, etc.)

Ces logements sont disponibles pour satisfaire une partie des besoins de la population. Il sera nécessaire à cet effet qu'une rotation de l'occupation des logements puisse être assurée. Ces logements ont été construits à des époques différentes, sous des régimes d'aides différents. Les plus anciens ne prévoyaient pas le respect strict des critères d'attribution. Les choses ont changé depuis. Il est devenu nécessaire de définir des règles qui puissent s'appliquer uniformément à l'ensemble des logements. Un règlement est en préparation par les services communaux.

#### Les mesures cantonales en matière de logement

La politique du Canton dans le domaine du logement vise à : « mettre à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton ». Dans cette optique, le Canton met à la disposition des communes deux catégories de législation : l'une vise « l'aide à la pierre » et l'autre l'aide aux personnes temporairement en difficulté par rapport à leur loyer. Les deux aides sont fondamentalement différentes. La première est associée à la construction et la mise à disposition de logements à loyers modérés et subventionnés, l'autre est destinée à des personnes occupant un logement du marché libre ou un logement construit avec l'aide des pouvoirs publics.

A partir de ces constats, la Municipalité a élaboré un certain nombre d'objectifs potentiels qui pourraient améliorer la situation générale du logement à Rolle dans les prochaines années.

Objectifs pour une politique du logement à Rolle :

1. Mettre à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et favoriser un équilibre démographique satisfaisant.
2. Maintenir une certaine mixité de la population.
3. Pallier les déficiences du marché pour le renouvellement de logements à loyers modérés.
4. Assurer une certaine stabilité des familles en cas de difficultés financières temporaires.
5. Garantir la disponibilité des logements relevant de cette politique par une gestion fine des critères d'attribution.

Afin d'atteindre un maximum d'objectifs, la Municipalité a étudié 4 variantes différentes, dont voici les détails :

#### Variante 1

La Commune se limite à offrir une aide individuelle au logement. Le nombre estimé de familles qui pourraient bénéficier de cette aide à Rolle se monte à 60. Le coût estimatif de l'aide pour la commune serait de l'ordre de **Fr. 90'000.—** par année. Le canton ajouterait un montant identique. Les avantages et inconvénients sont les suivants :

<b>Aide individuelle au logement</b>	
Avantages	Inconvénients
Temporaire (renouvelable)	Aide cyclique
N'est pas liée à un immeuble	Coût de mise en œuvre de <b>Fr. 30'000.— (env.)</b>
Fonction uniquement du nombre de bénéficiaires répondant aux critères	N'ajoute pas de nouveaux logements face à une population grandissante
Participation cantonale à 50%	
Cumulable avec l'aide à la pierre	

Par rapport aux objectifs proposés, cette variante n'atteindrait pas l'objectif (3) qui consiste à pallier les déficiences du marché pour la création de logements à loyers modérés.

#### Variante 2

La Commune se limite à « l'aide à la pierre ». Dans cette perspective, elle met à disposition 18 nouveaux logements subventionnés. En capitalisant sur les aménagements existants, telle la parcelle du Maupas, la Commune construirait ces logements dans le cadre du programme cantonal. En suivant les paramètres du programme pour le financement (source Etat de Vaud), le prix au m<sup>2</sup> de cet immeuble devrait se situer à près de Fr. 3'760.—, soit un prix inférieur de 30% à celui du marché. Les pièces auraient 25 m<sup>2</sup> en moyenne (les appartements de la SCHR ont 26 m<sup>2</sup> en moyenne).

Sur cette base l'immeuble permettrait d'offrir un loyer moyen pour 100m<sup>2</sup> de l'ordre de Fr. 2'000.— par mois, qui se situerait encore dans la tranche des loyers modérés. Le coût de l'abaissement des loyers pour une période de 15 ans serait d'environ **Fr. 40'000.—** (linéaire) par année. Le canton ajouterait une somme identique.

Les avantages et inconvénients de cette variante sont les suivants.

<b>Logement subventionné</b>	
Avantages	Inconvénients
Permet de mettre à disposition un parc de logements à loyers modérés	Nécessite des modalités de gestion fines (critères d'admission et de départ)
Participation cantonale paritaire	Adapter la taille du parc aux besoins en termes d'entrées et sorties
Participation communale identique à celle du canton	Engagement financier sur 15 ans
Aide stable, diminuant périodiquement.	Préparation sur plusieurs années

Le coût total de l'immeuble serait de Fr. 5'264'000.—. Le financement requiert en principe une mise de fonds propres de Fr. 526'400.— Le reste serait financé par hypothèque. Le rendement (loyers / coût de construction) serait de 6.2%.

Une autre option pourrait consister à amortir entièrement le coût de construction en guise de placement. Les recettes de loyer constitueraient le revenu du placement. En l'occurrence, hormis les frais généraux de gestion de l'immeuble, la recette nette serait de l'ordre de Fr. 240'000.—, soit l'équivalent de 0.75 point d'impôt (base 2008). Au surplus, le rendement global de l'investissement serait amélioré par l'accroissement de la valeur du bien foncier au fil des ans.

Cela dit, le fait de focaliser uniquement sur « l'aide à la pierre » ne permet pas de réaliser l'objectif (4) qui consiste à assurer une certaine stabilité des familles en cas de difficultés financières temporaires.

### Variante 3

La Commune n'accorde aucune aide. Le cas échéant, cette solution est la plus simple. Elle s'appuie entièrement sur le parc de logements existants. Il s'agit uniquement de préparer un règlement communal qui garantit la disponibilité des logements relevant de cette politique par une gestion fine des critères d'attribution.

Ce règlement est important. La situation actuelle ne permet pas de gérer de manière fine l'attribution des logements. Pour une certaine quantité de logements, la taille ne correspond plus à l'unité familiale du fait que les enfants ont quitté le logement. Il ne s'agit pas, bien entendu, de

mettre ces gens à la rue, mais de pouvoir leur attribuer un logement – toujours à loyer modéré – qui corresponde à leur taille de ménage. Le cycle d’occupation des logements doit pouvoir suivre le cycle d’évolution de la famille. Ceci permet de pouvoir satisfaire à une plus grande demande sans frais supplémentaires.

<b>Logement à loyer modéré non-subventionné</b>	
<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
Logements déjà construits  Aucune aide financière nécessaire	Nécessite des modalités de gestion fines (critères d’admission et de départ)  Adapter la taille du parc aux besoins en termes d’entrées et sorties

À court et moyen termes, cette variante a l’inconvénient de ne pas pouvoir atteindre les objectifs (3) et (4) ci-dessus. En outre, à plus long terme, il sera nécessaire d’investir pour adapter la taille du parc de logements à loyers modérés à une population grandissante.

#### Variante 4

La Commune décide de mettre en œuvre simultanément l’aide individuelle au logement et la construction d’un nouvel immeuble. Le coût total de l’aide supplémentaire le cas échéant serait d’environ **Fr. 130'000.— (linéaire)** par année. S’ajoutant à l’aide versée actuellement (sans tenir compte de l’immeuble arrivant en fin d’aide), le total à charge de la commune serait d’environ **Fr. 160'000.—**, dont une partie serait dégressive.

Dans cette optique, l’ensemble des objectifs proposés seraient atteints. Au surplus, si la Municipalité investissait dans la totalité du coût de construction de l’immeuble, l’aide supplémentaire serait entièrement autofinancée par les revenus de location. Il subsisterait un bénéfice annuel de Fr. 110'000.—.

\*\*\*\*\*

#### Réponse de la Municipalité

La Municipalité, dans sa séance du 19 avril dernier, a porté son choix sur la variante 2, à savoir la mise à disposition de la population rolloise de 18 nouveaux logements subventionnés sur la parcelle du Maupas. Cette variante répondrait aux objectifs 1, 2, 3 et 5. L’objectif 4 étant considéré comme moins prioritaire.

Cette variante nécessite néanmoins la modification du plan d’investissement. Une réflexion devra être menée afin de déterminer dans quelle mesure la Commune peut financer le coût total de l’immeuble.

## Conclusion

Se fondant sur l'exposé qui précède, la Municipalité propose :

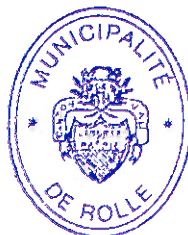
1. D'adopter une politique du logement autour de 4 objectifs principaux et prioritaires, et un objectif secondaire à plus long terme.
2. De finaliser le projet de règlement sur le logement d'ici la fin de l'année 2010.
3. De régler la question des droits de superficie de l'ensemble du parc immobilier de la SCHR.
4. D'utiliser la parcelle du Maupas pour la construction d'un immeuble locatif destiné à des logements à loyers modérés, et à des surfaces d'utilité publique au rez-de-chaussée ; d'étudier le financement du projet d'ici la fin de l'année 2010.

\*\*\*\*\*

Approuvé par la Municipalité en séance du 10 juin 2010

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:  
  
Daniel Belotti



Le Secrétaire:  
  
Pascal Petter

