

Motion « Pour la création d'une entité immobilière de la Commune de Rolle qui intègre la Société Coopérative d'Habitation de Rolle »

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La présente motion s'inscrit dans l'évolution du paysage social et immobilier de la commune et du canton. Les attentes en matière de logement s'accroissent et les sollicitations de la commune augmentent pour qu'elle réponde au manque de logements abordables sur son territoire. Par ailleurs les lois évoluent, tout comme les moyens et ressources financières des communes.

Partant du constat que la Commune, bien que propriétaire de nombreuses parcelles sur son territoire, ne possède que très peu de biens immobiliers dévolus au logement, ne peut pas imprimer une politique du logement proactive et durable digne de ce nom. En effet, la plupart des bâtiments construits sur ses parcelles sont la propriété d'entités n'appartenant pas directement au cercle de gestion communal, comme Enjeu ou la SCHRolle.

Dans l'intervalle, le contexte légal, économique et social a passablement évolué. En particulier, la L3PL a été introduite avec un encadrement plus strict et des incitations (obligations) en matière de logements d'utilité publique. Les terrains constructibles sont devenus une denrée rare sur la commune et les terrains libres lui appartenant sont encore plus rares. La difficulté de trouver sur la Commune des logements à des loyers abordables n'est plus à démontrer.

Par ailleurs, avec l'introduction de la L3PL, la Commune dispose aujourd'hui d'un droit de préemption exclusif lors de l'acquisition d'un immeuble ou d'une parcelle afin de promouvoir et développer des logements d'utilité publique. Ce dispositif entré en force en janvier 2018 lui donne les moyens de développer un patrimoine immobilier pour les générations futures, de participer au développement de la commune et de soutenir sa population tout en diversifiant ses sources de revenus.

Aujourd'hui, l'entité immobilière qui utilise les parcelles communales pour du logement est la Société Coopérative d'Habitation de Rolle. Elle a été créée en 1964 avec comme objectif de construire ou de transformer des logements à loyers modérés pour la population de la région rolloise. En partenariat avec les communes de Rolle, de Mont-sur-Rolle et avec l'appui de l'Etat de Vaud, elle a construit à ce jour 158 logements répartis entre 6 bâtiments. Elle a en outre acquis deux immeubles comptant respectivement 14 et 9 appartements¹.

Depuis ces années, la SCHRolle a pu mettre sur le marché des logements à des loyers défiant toute concurrence pour le grand bénéfice des habitants de la Commune. Elle a bénéficié de terrains mis à disposition par la Commune et des subventions allouées au titre d'aide au logement. Au regard du développement de la SCHRolle depuis 1964, il semble que cette configuration a fort bien fonctionné.

Toutefois, en raison des changements légaux en particulier, la Commune de Rolle et la SCHRolle se trouvent aujourd'hui en concurrence sur le marché de l'immobilier rollois, car la Commune dispose désormais de moyens octroyés par la L3PL (droit de préemption) que la SCHRolle ne possède pas, alors que toutes les deux souhaitent développer un parc de logements abordables pour leurs résidents. Cette situation est d'autant plus paradoxale que la SCHRolle est doublement subventionnée par la Commune comme présenté ci-dessus.

Pour terminer, la Commune comme la SCHRolle ont des moyens plus ou moins limités pour faire des investissements dans des logements. La Commune subventionne des loyers et met à disposition des terrains gratuitement et la SCHRolle verse régulièrement des dividendes à ses sociétaires depuis sa création. Il serait certainement avantageux dans le cadre actuel que ces deux entités se réunissent, car elles souhaitent atteindre le même but. L'union fait la force !

¹ Extrait du site internet SCHRolle.ch

