



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du postulat
M. Emmanuel Gétaz : Résidences secondaires, une ressource qu'il faut mieux mettre en
valeur

Président : Olivier Raduljica (SOC)
Membres : Michel Bongard (Les Verts)
Catherine Buchet Bulliard (UDC)
Raphaël Corbaz (PLR)
Emmanuel Gétaz (ML)
Mario Gori (SOC)
Rolf Gosewinkel (PLR)
Anthony Huys (SOC)
François Pochon (PLR)
Michel Posternak (PLR)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission s'est réunie le mardi 15 décembre 2015 à la Villa Mounsey en présence de MM. Pierre Rochat, Municipal, Jean-Baptiste Piemontesi, Municipal, Pascal Friedemann, chef de service et Serge Gard, chef de service, que nous remercions pour la qualité et la pertinence des informations fournies.

En préambule, le postulant souhaite que son postulat permette d'étudier comment mieux mettre en valeur les résidences secondaires se trouvant sur le territoire communal. Il pense que le cadre contraignant imposé par le nouveau PGA, l'application de la LAT et l'occupation déjà dense des Bas de la commune vont prochainement nous poser des problèmes. Il estime qu'avec notre taux de résidences secondaires, nous nous rapprochons plus d'une commune de montagne que de l'arc lémanique.

Il nous propose une façon de classer ces résidences secondaires, espaces intéressants car existants, en trois catégories :

- Utilisation pour les périodes de vacances : venues régulières (ex. chalets dans les Hauts).
- Haut de gamme international : possédant des résidences secondaires dans plusieurs villes.
- Placements financiers : actifs dormants très peu voire jamais utilisés (ex. héritages).

Il dégage les désavantages de ces lits froids : absence d'habitants, impact négatif sur le dynamisme. coûts d'entretien par la commune. pas d'impôts sur les transactions

immobilières,... Et souhaite donc une étude pour trouver des moyens d'inciter le passage à des résidences principales qui permettrait une baisse de la pression sur les loyers, de dynamiser les commerces et les entreprises locales avec des corps de métier du bâtiment ainsi que favoriser le développement durable en diminuant les nouvelles constructions.

Il expose pour finir le cas de Crans-Montana qui souffre encore de la surdose de résidences secondaires et qui a pris des mesures coercitives pour dissuader ces propriétaires.

La Municipalité nous fait part de quelques éléments à prendre en compte et nous apprend que :

- Au 16 février 2015, le taux de résidences secondaires sur notre Commune était de 24 % (environ 4'000 logements sur 15'500). 50 % des biens ont une valeur fiscale entre 0 et 500'000.- et 75 % entre 0 et 750'000.-. Seuls quelques objets sont donc très chers. (Les valeurs actualisées sont très probablement supérieures).
- Selon la loi il est impossible pour un étranger de mettre en location sa résidence secondaire à l'année.
- Une résidence secondaire pourrait être revendue au même statut.
- Un bien en résidence secondaire d'une valeur d'un million de francs rapporte, tout de même, environ 10'000.- par année à la Commune.

Ainsi, selon la Municipalité, la marge de manœuvre est donc restreinte.

MM. Rochat et Piemontesi estiment qu'avec le nouveau PGA nous disposons d'un bon potentiel de construction. De plus, notre Commune ne revendique pas le statut de cité urbaine mais bien celui de ville touristique et de culture.

Pour ce qui est de la taxe sur les résidences secondaires, les municipaux estiment qu'elle est déjà élevée et qu'il existe déjà une mesure incitative permettant de la diminuer en cas de présence assidue ou de location. Nous ne pourrions de plus pas l'augmenter tout seul puisqu'elle est intercommunale (nous devrions donc en créer une autre).

M. Rochat estime au final que si le postulat est pris en considération, l'étude serait bien sûr faite, mais qu'il voit peu de nouvelles solutions. D'autres communes les auraient déjà appliquées.

Suite au tour de table commentant les éléments développés par le postulant et la Municipalité (la pénurie de logement, la LAT, les infrastructures, la marge de manœuvre de la Municipalité, une taxe ou un impôt et des valeurs fiscales des années 70-80 à actualiser), le postulant rappelle qu'il ne veut donner aucune piste à privilégier et que la taxe n'est qu'un élément parmi d'autres. Il souhaite que l'éventuelle étude apporte des solutions pour mieux mettre en valeur les résidences secondaires.

Un commissaire fait dès lors la proposition au postulant de passer tout d'abord par l'interpellation pour obtenir plus de chiffres et d'informations et pouvoir focaliser son postulat sur certains points précis.

Conclusion

En conclusion, c'est par 3 oui, 4 non et 3 abstentions que la commission vous propose de refuser la prise en considération de ce postulat.

3 oui, 4 non, 3 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Olivier Raduljica (SOC)