



RAPPORT

au conseil communal de Montreux de la commission nommée (au complet)
pour l'examen de
la prise en considération ou non du postulat de M. Alexandre Suter
« **Mise en place de conditions cadre en vue du retour
et de l'arrivée de commerces attendus à Montreux** »

Membres :	Mesdames	Maja Liew Christine Talos
	Messieurs	Thierry Cantarini Francis Gonzalez André Groux (Errata avec Mme Antoinette Groux) Daniel Guex Anthony Huys , président et rapporteur Yves Mucha Pierre Rochat Alexandre Suter , postulant Lionel Winkler (Remplace Mme Karin Chevalier, malade)
Invités :	Messieurs	Laurent Wehrli, municipal Pascal Friedemann, délégué ECT
Lieu :	Avenue des Alpes 18, Montreux (Service de l'urbanisme)	

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Présentation du postulat :

Le postulant, parlant en tant que commerçant lui-même, soumet ses raisons pour ce postulat :

Naturellement que la structure touristique et l'attrait immobilier ont changé l'aperçu général des commerces, de magasins. Vous ne pouvez que constater un manque crucial dans la spécification des magasins. Y a-t-il encore une quincaillerie ? Un primeur ? Un boucher local (sans vouloir discriminer la nouvelle boucherie halal). Par contre des agences immobilières sont présentes à perte de vue.

- A qui la tâche de garantir un bien-fonds pour ce genre de commerce ?
- Qui va financer cette structure ?
- Que font les associations de commerce, locales ou régionales ?
- Comptez les commerces vides ou en liquidation, en tenant compte des futures réalisations et de quel genre, au National et à la place de la Paix !

- Comment pouvons-nous aider le retour du commerçant ?
- Peut-on créer des zones (piétonnes) pour favoriser le regroupement des commerces ?
- Ceci doit être favorable et pour le touriste et pour le Montreusien !
- Est-ce qu'une structure est souhaitable ?
- Le commerçant doit-il se débrouiller tout seul ?

Le postulant pose les questions suivantes à la municipalité :

- Quelle est sa réponse ?
- Quelle est sa part de responsabilité ?
- Quelles seraient les démarches et avec qui ?

Monsieur le Municipal exprime le désir d'écouter d'abord le débat, pour ensuite exposer la position de la Municipalité.

2. Les thèmes du débat :

- Où est le développement ? Que font les associations, la SICOM ? Pour quelles raisons certains commerces ferment et ne sont pas remis dans le même contexte ?
- Dans quelle mesure l'habitant/contribuable et les pouvoirs politiques sont-ils concernés ? Qui doit prendre quoi à charge ? Jusqu'où la Commune doit-elle s'ingérer ?
- Tout dépend de l'offre et de la demande et ce sont ces éléments qui favorisent certains genres de commerce. Il faut pouvoir maintenir une forme de diversification dans les commerces.
- Ce qui influence aussi le développement des commerces, c'est la qualité ; et il y a toujours la liberté d'acheter ailleurs.
- Le progrès commercial est libre. A qui la faute en cas de manque de diversification ?
- Il faut comparer avec d'autres villes comme Vevey ou Nyon. Là, il y a une bonne diversification. Ne faut-il pas non plus améliorer la situation des parkings ? Nombre, accès, coût !
- Nous vivons une économie de marché favorable, où tout le monde peut en profiter. Mais souvent les « gros » s'emparent de tout.
- Notre style de vie est un style onéreux, qui est aussi axé sur le service immobilier.
- Les associations ne font pas assez leur travail. Elles doivent mettre en place des stratégies administratives à long terme et pas que des visions.

- La Commune n'est pas du tout responsable.
- L'investisseur est toujours libre de choisir la structure de son bien immobilier, ce qui n'avantage pas toujours le commerçant.
- Cela fait maintenant bien des années que nous entendons toujours les mêmes versions. Il faut réexaminer les conditions cadres, voir les problèmes et mettre en évidence les dysfonctionnements et ce qui ne se fait pas.
- Regardons Vevey ; cette ville a trouvé un programme qui motive l'installation de commerces. Chez nous, il y a trop d'immobilisme. Les aménagements sont là, mais les gens ne viennent pas. Il faut réfléchir comment nous pouvons offrir quelque chose.
- Il faut aussi "secouer" les commerçants et les faire sortir de leur passivité. Ils doivent apprendre à se défendre, ils doivent aussi apprendre à négocier la remise du commerce, le loyer, le "pas-de-porte", etc.
- Deux problèmes fondamentaux mettent souvent un commerce en difficulté : ce sont d'un côté la surévaluation du fond de commerce et d'autre côté un loyer excessif.
- Pourquoi certains commerces, même de bonne réputation, ont décidé de fermer ? Manque de rentabilité. Le commerce doit être bénéficiaire, pour le bien de tout le monde.
- Encore une fois : toutes les associations doivent s'organiser pour chercher les commerçants.
- Il y a un fait dont il faut tenir compte ; c'est le dernier mot du propriétaire. Si le propriétaire est une personne, il y a toujours moyen de lui parler et de le convaincre. Si le propriétaire est, par exemple, une caisse de retraite, les moyens de discussion sont très limités.
- Est-ce qu'il manque des grandes surfaces à Montreux ? Il n'y a que le Forum. Comparez avec Vevey !
- Montreux est trop axée sur le tourisme, mais que ferait-elle sans lui ?
- Nous parlons de manque de parkings, ce qui est faux. Les gens sont trop paresseux pour marcher.
- Chez les commerçants de Montreux, il manque l'esprit montreusien. Il faut les "secouer" et leur faire comprendre leur attachement à leur ville.
- Nous parlons de fusions des communes. En cas de fusion, notre attachement à Vevey sera le plus grand.
- Est-il possible de rendre piétonne l'Avenue des Alpes ?

- Subventionner est dangereux : aider des « canards boiteux » entraînerait le risque de recréer une sphère d'immobilisme ou de passivité.
- Rabais fiscal ou pression sur un propriétaire ne serviraient strictement à rien.

3. Position municipale :

Monsieur le Municipal mentionne qu'il comprend l'attitude du postulant et que la Municipalité ne s'opposera pas à ce postulat. Il est clair que la vie commerciale dépend du rôle de la Commune, des conditions-cadre qu'elle offre, mais est surtout tributaire de « l'offre et la demande ».

Monsieur le Municipal indique aussi plusieurs points positionnant la Commune et la Municipalité, allant dans la direction de ce postulat :

- Heures d'ouvertures :
N'oublions pas que la Commune de Montreux a la structure la plus libérale de la Suisse Romande concernant l'ouverture des magasins, tout en accord avec les syndicats. Mais qui utilisent de telles possibilités, même pendant le festival de jazz ?
- Places de parc :
Il y a déjà le parking du Forum et la place du Marché.
Il y aura bientôt le parking dans le projet à la place de la Paix.
Il est prévu une extension du parking à la Gare de Montreux (qui doit aussi se traduire par une revalorisation de l'avenue des Alpes).
Il y a une augmentation de la cadence des bus reliant les Hauts de Montreux.
- La propreté de Montreux :
Un excellent travail du service de la voirie et des jardins. Ceci soignant l'attrait et l'accueil de Montreux

Monsieur le Municipal pointe les problèmes structurels de la Commune de Montreux :

- Structure géographique de la ville de Montreux :
Montreux n'a rien d'une ville physique. C'est une ville de rue. Où se trouve le centre ?
- La population :
Clarens compte plus d'habitants que Montreux centre. C'est ainsi que le centre commercial de Clarens s'identifie mieux que celui de Montreux. Nous ne pouvons pas délocaliser l'existant pour favoriser d'autres endroits de la Commune.
- La vision régionale :
Il faut tenir compte de la complémentarité régionale de Vevey jusqu'à Montreux. Faut-il créer quelque chose d'une certaine dimension, si telle infrastructure existe déjà dans une des communes avoisinantes ?

Monsieur le Municipal conclut :

- Où est le problème ? :

Il faut d'abord clarifier ce qui est réalisé, ce qui est en cours de réalisation et ce qui doit être réalisé. Soyons honnête en disant que ce qui a été fait, fut bien fait. 2007 a connu une hausse commerciale et a été bénéfique pour le commerce local en général.

- Il y a grande nécessité de coordination :

Pourquoi ne pas créer un « City Management » en se basant sur l'existant, dans le but de mieux coordonner, en assumant un rôle d'interface entre les propriétaires et les commerces ou chaînes commerciales intéressées, etc.

- Il faut renforcer le réseau d'information existante :

Un réseau qui informe sur les possibilités commerciales déjà disponibles et qui seront disponibles à terme dans la Commune, Un réseau qui doit donner la possibilité au commerçant de remettre son commerce sans que celle-ci ne perde son statut.

- Il faut une coordination renforcée avec une interface politique entre la SICOM, les Etats généraux et la Commune, afin de renforcer et suppléer le bénévolat actuel. Cela nécessite également la définition de moyens pour atteindre ces divers objectifs.

- Un groupe de travail a d'ailleurs été créé à l'initiative de la Municipalité, avec la SICOM, afin d'étudier l'intérêt pour Montreux des outils du City Management et de la City Tax, prévue par la récente modification de la loi cantonale sur les impôts.

4. Vote :

La commission est passé au vote. C'est avec **10 OUI, 1 NON et 0 abstentions** qu'elle vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs de prendre en considération le postulat de Monsieur Alexandre Suter « Mis en place de conditions cadres en vue du retour et de l'arrivée de commerces attendue à Montreux ».

Le Président et rapporteur :

Anthony Huys