COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 24.09.2017

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non de la motion
M. Alain Imhof : Pour réaffecter en logements abordables et/ou en locaux d'intérêt public le site de Montreux de l'Hôpital Riviera-Chablais, soit le secteur de l'Hôpital entre la voie CFF et l'avenue de Belmont

Président : Michel Posternak (PLR)

Membres :
Patrick Aubort (PLR) remplacé par Bernard Schmid
Bassam Degerab (Les Verts) Absent(e) non excusé(e)
Carolanne Feissli (SOC) remplacé par Pierre-Yves Nussbaum
Joe (Joseph) Filippone (PLR)
Vincent Haldi (ML)
Anthony Huys (SOC) remplacé par Tanya Bonjour
Alain Imhof (SOC)
Franco Meichtry (UDC) remplacé par Tal Luder
Bibiana Streicher (PLR) remplacé par Arnaud Grand

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

Votre commission relative à l'objet susmentionné s'est réunie le jeudi 14 septembre 2017 à la rue de la Gare 30, en présence de Mme Jacqueline Pellet, conseillère municipale, de M. Christian Neukomm, conseiller municipal, et de Mme Lorraine Wasem, adjointe au chef de service M. Jean-Lou Barraud. La commission remercie ces personnes de leur présence, ainsi que de la qualité et de la pertinence des informations fournies.

M. Bassam Degerab (Les Verts) était absent, et non excusé.

Préambule

En introduction, il a été rappelé aux membres de la Commission qu'ils ont reçu une copie de la convention, signée le 14 novembre 2014, entre l'Etat de Vaud, la Commune de Montreux, la Fondation des Hôpitaux de la Riviera, l'Association de l'Hôpital du Chablais, ainsi que l'Hôpital Riviera-Chablais Vaud-Valais. Cette convention fixe divers points, dont les modalités de transfert des parcelles entre la Commune de Montreux et la Fondation des Hôpitaux de la Riviera, ainsi que le calendrier de l'entrée en jouissance du terrain de Montreux (parcelles 430 et 433), qui ne sera effective qu'une fois la construction du

nouveau bâtiment hospitalier terminée, et l'exploitation de l'activité hospitalière sur le site de Montreux transférée sur le site de Rennaz (en principe en 2019).

Cette convention stipule également un engagement de la Municipalité de Montreux, particulièrement important quant à l'objet soumis à votre commission, puisqu'il prend déjà partiellement en compte les revendications du motionnaire. Cet engagement est formulé dans les termes suivants (point IV de la convention):

"La Municipalité de Montreux, propriétaire potentielle par échange des parcelles 430 et 433 (inscrites actuellement, dans le PGA en voie d'adoption, en zone d'utilité publique puisqu'occupées par un hôpital) précise qu'elle n'a pas l'intention de vendre ces parcelles sous réserve des décisions que le Conseil Communal prendra en dernier ressort. Elle projette de changer l'affectation des parcelles 430 et 433 par un plan de quartier et de les mettre à disposition au travers de droits de superficie, afin d'y favoriser l'édification d'un quartier à caractère mixte avec des immeubles destinés à la construction de logements, notamment à prix abordables, de locaux administratifs, de commerces et, si possible, de structures hôtelières."

La parole est tout d'abord donnée au motionnaire, M. Imhof, qui justifie le dépôt de sa motion par la constatation que les logements abordables ne seraient pas en nombre suffisant à Montreux, même si il y a des projets qui tendent à remédier à cette situation, comme par exemple celui des "Grands Prés". La pénurie de ce type de logements est le motif principal du dépôt de sa motion, qui demande que: *"seule la construction de logements abordables et/ou de locaux d'intérêts publics doit être envisagée sur ce site"*. Il pense aussi qu'au travers du droit de superficie, les investisseurs institutionnels, qu'il envisage au même titre que la collectivité publique, sortiraient gagnants, car un rendement de 4-5% pourrait être attendu. La Municipalité, selon lui, ne serait pas perdante non plus, puisqu'elle resterait propriétaire du terrain. Enfin, l'affectation qu'il propose irait dans le sens d'une diminution du nombre de lits froids à Montreux.

La parole est ensuite donnée à la Municipalité. M. Neukomm insiste sur le fait que la mise à disposition de logements à loyer abordable a toujours été, et reste une des préoccupations majeures de la Municipalité. Mais en ce qui concerne la parcelle de l'hôpital, la volonté municipale est clairement d'introduire une affectation mixte, afin de faire revivre ce quartier, qui ne contient présentement que du logement. Un partenariat tant public que privé serait recherché. Mme Pellet ajoute qu'il y a place à la mixité sur cette grande parcelle, et qu'en aucun cas, et de par sa situation exceptionnelle, elle ne devrait héberger qu'un seul type de logement. Par ailleurs, la tendance du taux de vacance des appartements à loyer abordable se profile à la hausse à Montreux (actuellement 1.2%), notamment grâce aux projets de "La Corsaz", de la "rue du Port", et des "Grands Prés", qui représentent un potentiel d'environ 120 nouveaux appartements. De plus, il existe un paradoxe concernant les appartements à loyer modéré: les gens ne remplissent parfois plus les conditions pour être autorisés à y habiter, de sorte que de tels logements sont souvent libérés. C'est une problématique, où tout est affaire d'équilibre, et de mixité

sociale.

Discussion générale

La discussion porte essentiellement sur deux axes: d'une part la formulation du texte du motionnaire, en particulier sa référence à la construction de locaux d'intérêt public, parallèlement à celle de logements abordables, et d'autre part la situation privilégiée de la parcelle de l'hôpital, qu'il faudrait exploiter.

Certains commissaires aimeraient savoir, en effet, ce que l'on entend exactement par "locaux d'intérêt public". Mme Pellet répond qu'il s'agit essentiellement de logements à loyers modérés, de logements subventionnés, et de logements pour étudiants. La demande du motionnaire ne correspond donc pas à l'engagement de la Municipalité en faveur d'une affectation mixte du site.

D'autres commissaires font remarquer que sur une parcelle de cette classe, il faut aussi chercher du rendement. Il serait en effet aberrant de transformer un tel lieu, à vocation résidentielle, en quartier de HLM. Cela ne passerait pas auprès de la population. Il faut également créer des logements pour des gens qui paient des impôts, par la vente d'appartements, en PPE par exemple. Il faut aller de l'avant avec des critères évolutifs. De plus, la vie de quartier est aussi très importante: actuellement il n'y a pas de commerces dans les environs immédiats, donc il y a nécessité d'avoir autre chose que du logement.

Un commissaire n'aime pas les affirmations absolues et contraignantes, telles qu'elles ressortent du texte de cette motion et des propos de M. Imhof: pas d'appartements de luxe, et en même temps uniquement des logements à loyer abordable ! Cette parcelle a une importance stratégique: il faut trouver une solution équilibrée quant à son affectation.

La question soulevée par un article de 24heures (31.08.2017), relative à la création d'un "petit hôtel", est aussi abordée. Le motionnaire n'en veut pas, alors que la Municipalité avance qu'une structure hôtelière participerait à la vie de quartier.

M. Imhof se déclarerait prêt à transformer sa motion en postulat, à la condition que la Municipalité lui garantisse que les 50% de la parcelle soient réservés à la construction d'appartements à loyer abordable. La Municipalité ne veut pas devenir l'otage d'un tel accord, étant donné que ses travaux quant à l'affectation future de la parcelle ne font que commencer, et qu'elle viendra en temps voulu avec un PPA puis un préavis équilibré, dont M. Imhof aura alors tout loisir de contester les recommandations. Il faut noter par ailleurs que la notion de "garantie" demandée par M. Imhof, est déjà incluse implicitement dans l'article IV de la convention, reproduit in extenso dans le préambule. Mais le principe même d'une motion, qui est contraignante, ferme toute ouverture à une discussion future.

Finalement, une majorité des commissaires considère qu'il faut avant tout laisser le temps

à la Municipalité de concrétiser son engagement, tel que formulé dans la convention, sous la forme d'un préavis qui sera mis en discussion. La motion de M. Imhof apparaît donc, pour la plupart des commissaires, comme simplement prématurée et trop contraignante.

Conclusion

Au terme des discussions, et la parole n'étant plus demandée, la Commission passe au vote, et c'est avec 6 voix contre, 3 voix pour, et aucune abstention, que la Commission vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de refuser la prise en considération de cette motion.

3 oui, 6 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Michel Posternak (PLR)