

COMMUNE DE MONTREUX

REPONSE DE LA MUNICIPALITE

à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Michel Bongard
intitulée « Résidences secondaires à Montreux »

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

PREAMBULE

Lors de la séance du 3 février 2016, Monsieur le Conseiller communal Michel Bongard a déposé l'interpellation suivante :

« Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Le Conseil fédéral a décidé de mettre en vigueur le 1er janvier 2016 la loi sur les résidences secondaires et son ordonnance d'application. Ces textes remplacent l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires que le Conseil fédéral avait mis en vigueur le 1er janvier 2013. La Commune de Montreux ayant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, elles n'étaient plus autorisées à en construire de nouvelles.

Désormais, la loi confirme que la construction de résidences secondaires n'est plus autorisée dans les communes ayant dépassé le quota de 20%, ce qui est le cas de Montreux. Des logements affectés à l'hébergement touristique peuvent être créés dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé, c'est-à-dire d'un hôtel ou d'une résidence avec service de type hôtelier.

Détermination de la proportion de résidences secondaires

L'ordonnance prévoit que la proportion de résidences secondaires est déterminée au moyen des données du Registre fédéral des bâtiments et des logements ainsi que des informations du contrôle des habitants, qui peuvent être combinées à cette fin.

Sur cette base, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) constate pour chaque commune si la proportion de résidences secondaires y est supérieure ou non à 20 %. Les communes n'ont d'autre charge supplémentaire à assumer que la tenue à jour de ces registres.

L'ordonnance détermine enfin quelles autorisations de construire délivrées pour des logements affectés à l'hébergement touristique ou des logements sans restriction d'utilisation doivent être notifiées à l'ARE. La situation est désormais claire.

Je pose les questions suivantes à la Municipalité :

1. La Municipalité est-elle en mesure de communiquer au Conseil communal le nombre de résidences principales et le nombre de résidences secondaires sur la commune de Montreux ? Peut-elle aussi indiquer les nombres de résidences principales et secondaires situées dans le périmètre du PGA récemment révisé, à savoir les bas de la commune ?

2. La Municipalité a-t-elle appliqué l'ordonnance Ordonnance transitoire sur les résidences secondaires de 2012 nécessitant que toutes les autorisations de construire des logements qu'elle a délivrées depuis devaient être assorties d'une obligation d'affectation avec des mentions inscrites au Registre foncier pour spécifier que les nouveaux logements sont des résidences principales ?

3. Cas échéant, la Municipalité peut-elle communiquer au Conseil le nombre de permis de construire concernant des logements (principaux il va de soi...) qui ont été délivrés du 11 mars 2012 au 31 décembre 2015 à Montreux?

4. Concernant les résidences secondaires, la Municipalité peut-elle établir un classement en fonction de leurs valeurs fiscales et de leurs surfaces d'habitation ?

Je remercie d'avance la Municipalité pour les réponses qu'elle voudra bien donner à mes questions. Il va sans dire que ces réponses peuvent être écrites.

Michel Bongard »

REPONSE DE LA MUNICIPALITE

Question 1

La Municipalité est-elle en mesure de communiquer au Conseil communal le nombre de résidences principales et le nombre de résidences secondaires sur la commune de Montreux ? Peut-elle aussi indiquer les nombres de résidences principales et secondaires situées dans le périmètre du PGA récemment révisé, à savoir les bas de la commune ?

Réponse :

En préambule, les chiffres publiés par l'office fédéral de la statistique (OFS), sous la rubrique « Statistique des bâtiments et des logements (StaBL) » font état, à la fin de l'année 2014, d'un taux de résidences secondaires de 24,55 %. Le Conseil fédéral a fixé au 1er janvier 2016 l'entrée en vigueur de la loi et de l'ordonnance sur les résidences secondaires et a publié une notice explicative sur l'établissement de la preuve par les Communes de la proportion de résidences secondaires

Situation sur la commune de Montreux au 31.12.2014 : les 24,55 % de logements non affectés en résidences principales représentent quelque 3'700 logements. Une partie de ceux-ci sont occupés par des personnes inscrites en résidence secondaire auprès de l'Office de la population (séjours de plus de 90 jours sur le territoire communal) et une deuxième partie par des propriétaires assujettis à la taxe de séjour et dont la durée d'occupation n'excède pas 90 jours. Il reste un troisième groupe d'objets pour lesquels un questionnaire

sera envoyé aux propriétaires afin qu'ils nous informent de l'utilisation qu'ils font de leur bien immobilier. Ceci nous permettra d'affiner l'analyse et de savoir pour quels types d'affectation (voir annexe) leur bien doit figurer. Une fois les questionnaires retournés, soit dans le courant de l'automne 2016, si le taux de réponse est suffisant, nous serons en mesure d'annoncer le nombre de résidences secondaires sur le territoire communal ; sinon, il y aura lieu de faire d'autres investigations, notamment au travers des données de consommation électrique.

De plus, la situation des résidences principales et secondaires pourra être établie de manière plus précise, via les numéros postaux par exemple, à l'aide des nouveaux programmes communaux que le Conseil communal a validé dans sa séance du 23 mars 2016.

Question 2

La Municipalité a-t-elle appliqué l'ordonnance Ordonnance transitoire sur les résidences secondaires de 2012 nécessitant que toutes les autorisations de construire des logements qu'elle a délivrées depuis devaient être assorties d'une obligation d'affectation avec des mentions inscrites au Registre foncier pour spécifier que les nouveaux logements sont des résidences principales ?

Réponse :

La Municipalité a appliqué l'ordonnance transitoire sur les résidences secondaires de 2012 et n'a de fait accordé aucune autorisation de construire de nouvelles résidences secondaires.

Question 3

Cas échéant, la Municipalité peut-elle communiquer au Conseil le nombre de permis de construire concernant des logements (principaux il va de soi...) qui ont été délivrés du 11 mars 2012 au 31 décembre 2015 à Montreux?

Réponse :

Selon l'article 9 de l'Ordonnance transitoire sur les résidences secondaires du 22 août 2012, dont l'application est confirmée par l'article 25 al. 4 et 5 de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (RS 702), les permis délivrés avant le 1^{er} janvier 2013 sont libres de toutes restrictions d'affectation. Pour les années suivantes, figurent ci-dessous les permis délivrés avec le nombre des logements concerné par la restriction.

Année	PC délivrés	Logements
2013	14	41
2014	19	125
2015	28	102

Question 4

Concernant les résidences secondaires, la Municipalité peut-elle établir un classement en fonction de leurs valeurs fiscales et de leurs surfaces d'habitation ?

Réponse :

Le classement des résidences secondaires en fonction des valeurs fiscales, ECA, selon la surface ou le nombre de pièces n'est pas possible actuellement. La question pourra être

reprise dès l'implantation réalisée du nouvel ERP, sous réserve des règles légales de confidentialité, soit d'ici la fin du premier semestre 2017.

CONCLUSION

La Municipalité estime avoir ainsi répondu à l'interpellation de Monsieur le Conseiller communal Michel Bongard, intitulée « Résidences secondaires à Montreux ».

Ainsi adoptée le 7 avril 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

L. Wehrli

L.S.

O. Rapin

Annexe : article 2 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), chapitre 1

Loi fédérale sur les résidences secondaires*¹

(LRS)

du 20 mars 2015 (Etat le 1^{er} janvier 2016)

.....

Art. 2 Définitions

¹ Est un logement au sens de la présente loi un ensemble de locaux qui remplit les conditions suivantes:

- a) être propre à un usage d'habitation;
- b) former une unité de construction;
- c) disposer d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment;
- d) être équipé d'une installation de cuisine; et
- e) ne pas constituer un bien meuble.

² Est une résidence principale au sens de la présente loi un logement occupé par une personne au moins ayant comme commune d'établissement au sens de l'art. 3, let. b, de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres¹ la commune dans laquelle se trouve le logement.

³ Est assimilé à une résidence principale un logement qui remplit l'une des conditions suivantes:

- a) être occupé durablement pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation;
- b) être occupé durablement par un ménage privé qui occupe durablement un autre logement situé dans le même bâtiment;
- c) être occupé durablement par des personnes non tenues de s'annoncer au contrôle des habitants, notamment par du personnel diplomatique et des requérants d'asile;
- d) être vacant depuis deux ans au plus, habitable et proposé pour une location durable ou mis en vente (logement inoccupé);
- e) être utilisé pour l'agriculture et ne pas être accessible toute l'année à des fins agricoles en raison de son altitude;
- f) être utilisé par une entreprise pour l'hébergement de personnel pendant de courtes périodes;
- g) être utilisé comme logement de service pour des personnes qui travaillent notamment dans des établissements hôteliers, des hôpitaux et des foyers;
- h) être affecté temporairement et licitement à une autre utilisation que l'habitation.

⁴ Est une résidence secondaire au sens de la présente loi tout logement qui n'est ni une résidence principale ni un logement assimilé à une résidence principale.