COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 12.04.2021

07/2021

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à l'adoption d'un règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre du Canton et de la Commune de Montreux

Président :	Romain Pilloud (SOC)
Membres :	Ruth Bär (Les Verts) remplacé par Florian Manzini
	Christian Bécherraz (SOC)
	Mathias Ekah (SOC)
	Tina Fattet (PLR)
	Vincent Haldi (ML)
	Murat Karakas (UDC)
	Olivier Müller (PLR)
	Cyril Pabst (PLR)
	Bibiana Streicher (PLR)

En préambule, le président de commission remet en jeu sa présidence, comme il est de coutume de le faire. Personne ne se manifestant, le président de commission ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux commissaires ainsi qu'à Mme Jacqueline Pellet, Municipale en charge des affaires sociales, familles et jeunesse, ainsi qu'à son chef de service, M. Simon Smith.

Position de la Municipalité

Il y a un cadre légal très précis dans le cadre de cet objet. La commune, pour établir son propre règlement, se base sur ce cadre légal. Après 29 ans, les prescriptions municipales sont devenues obsolètes et doivent être mises à jour. Le règlement doit être soumis au conseil communal, contrairement aux prescriptions. Le règlement s'inscrit dans le cadre cantonal et précise les règles montreusiennes :

3 aspects y sont évoqués : la durée d'établissement minimum sur territoire communal pour les bénéficiaires, les conditions de résiliation si les conditions d'occupation fixées par le canton ne sont pas respectées et les conditions de résiliation en raison d'aspects financiers.

Sur le préavis en général

Après la présentation de l'objet, la Municipalité et les commissaires ont pu discuter et les conseiller·ère·s ont posé plusieurs questions. Un·e commissaire regrette l'absence d'un·e représentant·e du service de l'urbanisme, service pourtant concerné par les enjeux liés à la pénurie de logements. Il est rappelé au passage par les autorités qu'une pénurie de logement se définit sur le territoire d'un district et pas dans les communes séparément.

Il est d'abord précisé que les modifications proposées sont de volonté municipale, et que des informations procédurales ont été demandées par le canton, qui exige qu'un règlement soit mis en place dans ce cas. La forme est donc définie par le canton, mais le fond et les différentes modifications évoqués dans ce préavis sont de volonté municipale.

Lors de la discussion, plusieurs informations de compréhension sont fournies. Les principales sont les suivantes :

- Sur territoire communal, 150 logements ont bénéficié d'une aide à la pierre, et 71 d'entre eux vont sortir de cette catégorie au 1er janvier 2022, tout en passant dans la catégorie « logement à loyer abordable » à partir de cette date. Il est également plus compliqué de bénéficier d'une aide à la pierre pour une rénovation que pour un bâtiment neuf ;
- Un logement est dit « abordable » lorsque son prix ne dépasse pas le CHF 240.-/m2 par année (prix 20% plus bas que celui du marché) ;
- Le RCOL n'est plus en vigueur depuis 2007. Les logements subventionnés sous ce règlement répondent toujours de celui-ci mais les nouveaux logements dépendent désormais de la Règlement cantonal du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM). Le RCOL prévoyait une aide à la pierre dégressive, tandis que le RCOLLM prévoit une aide à la pierre linéaire. Sous le RCOL, il faut user le terme de « logement subventionné » tandis que le RCOLLM parle de « logement à loyer modéré ». Dans les faits, ce sont les mêmes types de logement.

<u>Demande effective de logements à loyer modéré</u>

Sur la question de la sollicitation de la commune par des personnes seules, un·e commissaire se demande s'il existe des statistiques précises sur les demandes ou une liste d'attente pour les personnes demandeuses de cette catégorie de logement. Il lui est répondu qu'aucune liste d'attente n'existe aujourd'hui. Les candidat·e·s s'adressent directement à la gérance, et les dossiers qui correspondent aux conditions parviennent à l'Office du logement pour vérifier qu'ils sont bien éligibles à un logement à loyer modéré.

Le commissaire se demande dès lors comment peut-on connaître le réservoir de personnes à la recherche de ce type de logement et notamment la pertinence du choix municipal de baisser la durée d'attente avant de pouvoir prétendre à la location d'un appartement à loyer modéré. Il lui est précisé que l'Office du logement n'a pas les ressources pour effectuer ce type d'étude. Il est cependant constaté que de nombreux·ses Montreusien·ne·s quittent temporairement la commune et reviennent sans avoir accès à ce type de logement, ce qui n'est pas sans manquer d'incertitude. Avec la complexification des parcours de vie, ce genre de cas est fréquent. Sur demande d'un·e commissaire, il est aussi rappelé qu'il n'y a jamais d'appartements à loyer modéré vides, généralement, sauf quand les régies gardent des appartements vides pour des tournus de rénovation. Le taux de vacances est donc quasi-nul.

<u>Critères d'attribution et contrôle des conditions d'occupation</u>

Sur la question de la vérification des critères pour garder un appartement à loyer modéré, la commune convoque les habitant·e·s tous les 2 ans en leur demandant des documents attestant de leur situation. Sur la question d'une sous-location éventuelle, c'est la régie immobilière qui est chargée de ce contrôle. La commune de Montreux peut consulter la situation légale de la personne à l'office de la population. Pour la sous-location, si une

personne bénéficie d'un bail et décide de sous-louer, la personne qui sous-loue doit répondre aux mêmes conditions de droit au subventionnement.

En cas de sous-occupation ou de non-respect des critères, une résiliation du bail est ordonnée. Il y a un accompagnement par l'Office du logement dans les démarches y relatives : la commune prend contact avec la personne dont le bail est résilié, explique la situation, une rencontre est organisée, la situation personnelle est scrutée, et la commune regarde si un autre bail correspondant à la situation de la personne échoit bientôt. La résiliation peut être retardée pour passer la personne d'un logement à un autre. Parfois, s'il y a l'intervention de la commission de conciliation, celle-ci va permettre d'augmenter les délais.

Sur la question du degré d'occupation, que se passe-t-il pour une personne qui divorce ? La sous-occupation entraîne une résiliation, sauf s'il y a un décès ou un départ en EMS. Les cas particuliers peuvent être discutés par les autorités.

Sur la question du revenu permettant de conserver un appartement à loyer modéré, il est proposé que le RCOLLM fasse preuve de souplesse sur le barème, avec une possibilité d'avoir un changement de situation de maximum 20% sur le revenu sans conséquence. Cela peut concerner notamment les personnes qui ont des augmentations de revenu temporaires. A la demande d'un·e commissaire, il est précisé que dans le cadre de la RCOL, les baux sont souvent anciens et donc avec des prix très bas, et qu'il était assez courant de sortir des critères d'occupation. Avec les loyers actuels et la marge de 20%, on évite cela.

Questions complémentaires et discussion générale

Quelle est la composition de la commission consultative du logement ? Celle-ci est désignée en début de législature par la Municipalité qui réunit des représentant·e·s des milieux immobiliers, des coopératives, du conseil communal, de l'ASLOCA… La liste est disponible sur le site internet de la commune.

Sur la question de la coopération avec les milieux privés, la commune est partiellement pro-active, notamment pour reprendre le dernier exemple en date, avec « Les Charmes », puisqu'il y a 50% de logements à loyers abordables et 50% de logements à loyer modéré.

Depuis l'acceptation de Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif vaudois (LPPPL), les communes disposent d'un droit de préemption sur l'achat de bâtiments ou de terrains, que la commune pourrait théoriquement utiliser un jour, mais qui ne fonctionne seulement si celle-ci est utilisée dans le cadre de la réalisations de loyers d'utilité publique (LUP) dont font partie les logements à loyer modéré.

Enfin, à la question posée par un·e commissaire sur la durée moyenne d'occupation des grands appartements (dès 4 pièces), il lui est répondu que ces appartements sont occupés en moyenne durant 10 ans.

De manière générale, un·e commissaire pense qu'il est illusoire de penser que le peu de logements à loyer modéré permette de faire diminuer les loyers ou propose un réel potentiel de logements abordables. Il y a trop peu de logements concernés, même si l'entente entre les différents acteurs est bonne. Il s'abstiendra au moment du vote.

Proposition d'amendement

Les commissaires discutent d'une éventuelle proposition d'amendement de M. Haldy qui demanderait *« de privilégier autant que faire se peut les ménages dont au moins 1 personne bénéficie d'un contrat de travail auprès d'un employeur dont le siège social se trouve à Montreux ».*

Suite aux discussions avec les commissaires et la Municipalité, il est constaté qu'il existe un flou juridique sur cette question, qu'il y a un risque de discrimination, et que la diversité des profils professionnels aujourd'hui ne rend pas forcément l'amendement pertinent. Le commissaire retire finalement son amendement.

Déroulement du vote

Pour le vote, il est procédé de la manière suivante : le règlement doit d'abord être approuvé par les commissaires avant de voter le préavis municipal. Comme aucun amendement n'est déposé et qu'aucune prise de parole complémentaire n'est demandée par les commissaires présent·e·s, le président de commission fait voter en un bloc le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre du Canton et de la Commune de Montreux. Celui-ci est accepté par 8 OUI et 2 abstentions.

Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 07/2021 de la Municipalité du 12 février 2021 au Conseil communal relatif à l'adoption d'un règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre du Canton et de la Commune de Montreux

vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'adopter le règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre du Canton et de la Commune de Montreux ;
2. de charger la Municipalité de fixer son entrée en vigueur dès sa ratification par la Cheffe du Département des Institutions et du Territoire (DIT).

8 oui, 0 non, 2 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Romain Pilloud (SOC)