



RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du préavis relatif à une demande de subventionnement pour 15 logements sur la parcelle No 12625 faisant partie du Plan partiel d'affectation (PPA) « Trait-Planches » comprenant les parcelles Nos 5141, 5142, 5145, 12625 et 12626 sises à l'avenue des Planches 20-22 à Montreux

Président : Staeger Alexandre (ML)
Membres : Stéphane Barbey (Les Verts)
Christian Bécherraz (SOC)
Anne-Lise Bühler (PLR)
Felice Calvo (SOC)
Carolanne Feissli (SOC) Absent(e) excusé(e)
Joe (Joseph) Filippone (PLR)
Patrick Grognoz (PLR)
Pablo Menzi (UDC)
Bernard Schmid (PLR)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Votre commission s'est réunie le mardi 8 janvier 2013 à 19h00 dans la salle de réunion de la Villa Mounsey. La Municipalité était représentée par Mme Jacqueline Pellet, membre de la Municipalité accompagnée de Mme Francine Naegele, adjointe au Chef de service du Service des affaires sociales. La commission remercie ces personnes pour les réponses qu'elles ont apportées à ses nombreuses questions.

Préambule municipal

La Municipalité nous rappelle tout d'abord que ce préavis s'inscrit dans un cadre légal très précis et que son objet relève de compétences tant cantonales que communales.

Une fois les PPA et PDL Trait-Planches acceptés par notre Conseil, la Municipalité a entamé des pourparlers avec le promoteur pour en arriver à la convention annexée au préavis.

Le but de la Municipalité est de fournir des logements à loyer subventionné aussi au centre-ville, de manière à y garantir une forme de mixité sociale. Le régime de subventionnement est d'ailleurs le même que pour les logements de la Place de la Paix (Publica), soit 10% à charge du Canton et le même montant à la charge de notre Commune, sur 15 ans de façon linéaire.

Analyse du préavis

Généralités

Un commissaire se demande pourquoi le chantier semble actuellement à l'arrêt. Il lui est répondu que le promoteur doit faire face à de lourds travaux de désamiantage notamment, ce qui explique l'apparent manque d'avancement du chantier. Nous n'avons certes aucune garantie quant à l'avancement des travaux, mais nous ne pouvons pas non plus attendre par trop de notre côté. La Municipalité s'engage à renseigner notre Conseil si elle a connaissance de développements particuliers. En cas de modifications fondamentales de la situation, la Municipalité devrait revenir avec un nouveau préavis.

Il faut dire que, en cas de vente de l'objet, le nouvel acquéreur serait forcé de reprendre les droits et obligations découlant de la convention passée avec la Commune (et annexée au préavis, cf. art. IV). Le bénéficiaire de la subvention n'est pas forcément le promoteur, puisque la Municipalité souhaite qu'il s'agisse d'une coopérative active sur le territoire communal, si celui-ci vend le lot concerné. Par conséquent, il y a eu ou il doit y avoir des tractations entre le promoteur et une coopérative intéressée afin de pouvoir finaliser le projet.

A l'issue de la période de surveillance de 15 ans, les logements entreront dans le marché libre. A noter que cela ne signifie pas que les loyers deviendront nécessairement chers, puisque les logements anciennement subventionnés sur notre commune ont actuellement un loyer tout à fait abordable.

Contexte du marché du logement

Il y a actuellement 201 logements subventionnés sur notre commune (cf. annexe 1), auxquels vont s'ajouter ceux de la Place de la Paix, ceux du présent préavis ainsi que peut-être ceux qui pourraient se construire aux Grands Prés.

Le nombre de demandes est en constante hausse. C'est pourquoi la Municipalité profite de chaque occasion de créer des logements subventionnés. Et ce d'autant plus que beaucoup d'objets arrivent au terme de la période de surveillance.

Il est procédé tous les deux ans à un contrôle pour vérifier que les bénéficiaires de logements subventionnés remplissent toujours les conditions nécessaires à l'obtention d'un tel logement, faute de quoi le bail est dénoncé (par l'intermédiaire de la gérance).

Objet du préavis

Il est précisé que les 15 logements dont il est question ici ne formeront qu'un seul et unique lot de PPE qui pourrait être racheté par unecoopérative (en plus d'autres logements en marché libre dans le même bâtiment).

Se pose ensuite la question du succès de la cohabitation entre logements subventionnés et logements en PPE au sein du même bâtiment. Il est répondu qu'une telle mixité a au moins l'avantage de ne pas créer de « ghettos », bien qu'elle puisse être source de tensions.

Coût de réalisation et répartition

Le tableau de la p. 3 du préavis ne concerne que les 15 logements subventionnés et non tout l'immeuble. Il est à noter que les places de parc intérieures ne font pas l'objet d'un subventionnement.

Contribution des pouvoirs publics

Le promoteur n'ayant demandé aucune subvention pour les autres logements du bâtiment, le préavis n'a pour objet que le subventionnement de 15 logements. Si l'immeuble est revendu à une coopérative, il est par contre possible que celle-ci fasse une demande de cautionnement hypothécaire et sera dès lors sans doute nécessaire d'adopter un nouveau préavis.

Prix des loyers

Ces loyers sont entendus sans les charges. Comme le suppose la conclusion n° 2 du préavis, ils s'adaptent au prix du marché.

Débat

La commission estime qu'il s'agit ici d'une dépense peu conséquente par rapport à ce que cette dernière apporte à notre commune, et ce malgré l'état de nos finances, qui ne sont pas au beau fixe. En effet, la commission unanime reconnaît la nécessité d'offrir des logements à très bas loyer à nos concitoyens et ressent l'impatience de ces derniers quant à la création de telles habitations.

Amendement

Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 31/2012 de la Municipalité du 2 novembre 2012 relatif à une demande de subventionnement pour 15 logements sur la parcelle No 12625 faisant partie du Plan partiel d'affectation (PPA) « Trait-Planches » comprenant les parcelles Nos 5141, 5142, 5145, 12625 et 12626 sises à l'avenue des Planches 20-22 à Montreux,

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à accorder à MCR Managing Corporate Real Estate AG, les appuis financiers prévus par la loi sur le logement et son règlement d'application, ainsi que celui sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés, pour la réalisation, sur la parcelle No 12625 sise à l'avenue Nestlé/avenue des Planches à Montreux, de 15 logements subventionnés, par un montant total évalué à ce jour de Fr. 394'155.-- ;

2. d'autoriser la Municipalité à porter, dans les prochains budgets de fonctionnement (compte No 700.3655.00) la participation annuelle à l'abaissement des loyers d'un montant évalué à ce jour de Fr. 26'277.--, sur une période de 15 ans ;

3. de donner à la Municipalité tous pouvoirs pour signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

9 oui, 0 non, 0 abstention.

Le président-rapporteur
Staeger Alexandre (ML)