

Madame  
Ruth BÄR  
Grand-Rue 54  
1820 MONTREUX

M U N I C I P A L I T É

Montreux, le 16 juin 2021

Affaire traitée par le Service des Finances/021/962.77.91

## Réponses à vos simples questions

Madame la Conseillère communale,

En date du 13 mai 2021, vous avez déposé 3 simples questions, au sens de l'article 109 du règlement du Conseil communal, concernant les résidences secondaires à Montreux, en complément à nos échanges par téléphone et par courriel des mois de février et mars 2021. Vous trouverez donc ci-après les réponses municipales.

*Question no 1 :*

*Dans quelle mesures la Lex Koller - Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) – autorise-t-elle ou non les propriétaires étrangers d'un immeuble sis sur notre Commune à le mettre en location pendant une année, dans le contexte actuel lié à la crise sanitaire du Covid ? Selon le cadre légal, la mise en location ne serait possible qu'à 60 %.*

Réponse no 1 :

La LFAIE<sup>1</sup> stipule que l'autorisation d'acquérir est refusée lorsque l'immeuble sert à un placement de capitaux. (art. 12 LFAIE). Le logement ne peut donc pas être loué durablement.

Aucune exception n'a été annoncée durant la pandémie.

*Question 2 :*

*Est-il possible de communiquer la part des résidences secondaires répertoriées à Montreux (environ 3'300, selon les chiffres en sa possession) qui appartiennent à des étrangers ?*

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

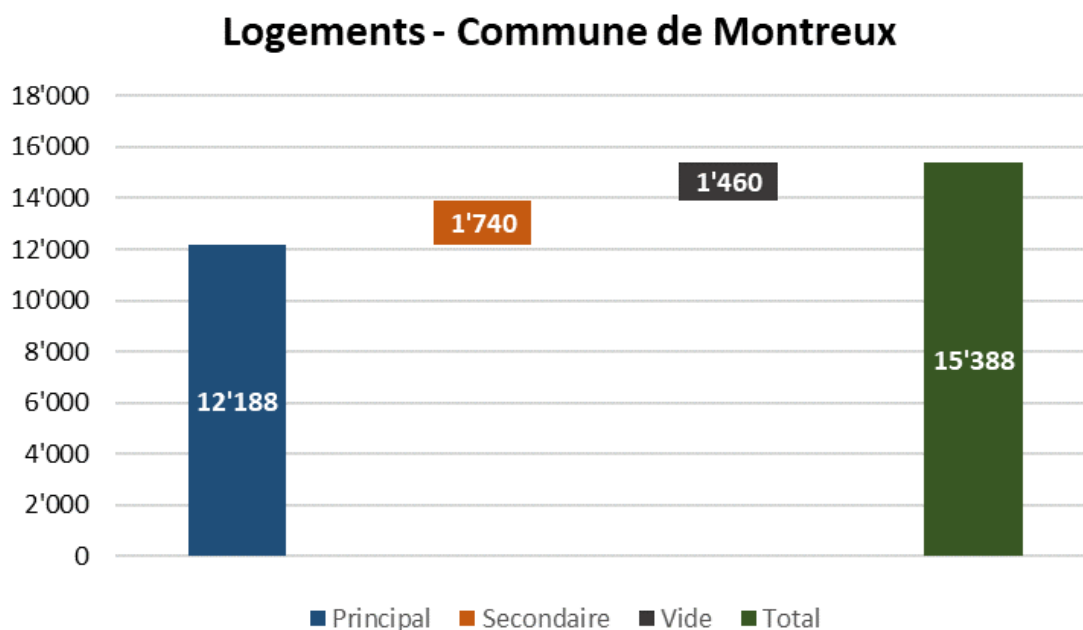
Réponse no 2 :

A titre liminaire, la Municipalité précise que les chiffres ci-après comprennent toutes les résidences secondaires, qu'elles soient propriété de personnes suisses ou étrangères, domiciliées en Suisse ou à l'étranger. On ne peut donc pas répondre de manière précise à votre question (on dénombre même, dans ces chiffres relatifs aux résidences secondaires, des chalets situés à Caux ou Orgevaux et appartenant à des citoyens suisses dont la résidence principale est située sur le territoire communal montreusien).

Plusieurs questions ont trait aux logements, notamment sur le nombre de logements, le nombre de résidences secondaires, ainsi que le nombre de logement soumis à la LFAIE. Afin de répondre à ces questions, nous vous présentons le tableau suivant avec ses explications.

Les chiffres représentent l'image des logements au 31.12.2020. C'est en effet en fin d'année que la DGTL<sup>2</sup>-DCG<sup>3</sup> procède à la détermination du taux de résidences secondaires. Le calcul s'effectue en comparant la base de données des logements du RCB<sup>4</sup> avec celui des habitants. De cette comparaison, tout logement inoccupé au 31.12.2020 est considéré comme résidence secondaire.

Schématiquement l'analyse du parc « logements » de la Commune de Montreux est le suivant :



- la colonne « Principal » comprend tous les logements dans lesquels des personnes sont inscrites auprès de l'Office de la population ;
- la colonne « Secondaire » comprend tous les logements dont les propriétaires s'acquittent d'une taxe sur la résidence secondaire auprès de la CITS<sup>5</sup>, et

<sup>2</sup> Direction générale du territoire et du logement

<sup>3</sup> Direction du cadastre et de la Géoinformation

<sup>4</sup> Registre cantonal des bâtiments

<sup>5</sup> Commission intercommunale de la taxe de séjour

- la colonne « vide » comprend les logements dans lesquels aucune personne n'était annoncée auprès de l'Office de la population. Ce chiffre, relativement élevé, s'explique de la manière suivante :
  - a) retard de mutation ; une personne établie annonce son arrivée au début janvier, le logement est vide au 31 décembre, mais occupé en janvier ;
  - b) annonce de départ anticipé ; la personne s'annonce auprès de sa future commune déjà en décembre, le logement est physiquement et/ou juridiquement occupé, mais la personne est inscrite dans une autre commune ;
  - c) logements en travaux, mais pas annoncé comme tel ;
  - d) changement d'affectation non annoncé ; transformation en bureau ou en logement de vacances ;
  - e) réunification de lots pas annoncée ;
  - f) thésaurisation en vue d'une vente future ; dans ce cas et si le logement reste vide plus de deux ans, il devient juridiquement une résidence secondaire.

Il est à relever que les points soulevés ci-dessus sont suivis de manière régulière. La clarification de l'affectation des logements résulte de l'excellente collaboration des services communaux, en particulier ceux de l'urbanisme et de l'administration générale et son Office de la population. Ainsi, le taux de logements annoncés comme résidences secondaires qui était de 27 % en 2011 a été évalué à 24,7 % en 2015 et à 21,25 % au 31.12.2020. Des échanges réguliers avec la CITS, avec MVT<sup>6</sup> et la Police du Commerce de l'Association Sécurité Riviera contribuent également à la clarification de l'affectation des logements montreuviens.

*Question no 3 :*

*Combien de résidences secondaires (et par la même occasion combien de résidences principales) à Montreux se trouvent en possession de personnes à l'étranger et ainsi sous le régime de la LFAIE ?*

Réponse no 3 :

La liste transmise par la Direction du Registre foncier fait état de quelque 1'600 biens soumis à la restriction du droit de propriété LFAIE. Cette liste est actuellement en cours d'analyse auprès du service de l'urbanisme et de la CITS. Les premiers contrôles démontrent que certains objets ne devraient pas y figurer, car il ne s'agit pas de logements, mais de places de parc, de carnotzets, de caves, de lots réunis en un seul logement, etc...

D'une manière globale, nous constatons que les différentes bases de données (cadastre, habitants, registre des logements soumis à la LFAIE) n'ont aucun lien entre elles et la recherche d'éléments permettant une analyse approfondie du parc de logements est chronophage. Le travail de fonds effectué par les services communaux devrait permettre à terme d'approcher d'une image proche de la réalité.

---

<sup>6</sup> Montreux-Vevey Tourisme

Nous espérons avoir ainsi répondu à votre légitime attente et vous prions d'agréer, Madame la Conseillère communale, nos salutations les meilleures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic

La Secrétaire a.i.

L. Wehrli

F. Grec

Copie : aux membres du Conseil communal (figure en annexe à la convocation à la séance  
du conseil du 23 juin 2021)