COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 28.03.2022

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen du postulat
Mme Antoinette Loup : Une croissance infinie est une folie

Président : Romain Pilloud (SOC)
Membres : Ihab Al Jundi (SOC)
Ruth Bär (Les Verts)
Jean-Marc Forclaz (PLR)
Emmanuel Gétaz (ML)
Antoinette Loup (DA)
Christine Menzi (UDC) remplacé par Dominik Hunziker
Olivier Müller (PLR)
Laetitia Sivis (SOC)
Bernard Tschopp (PLR)

Le Président commence par souhaiter la bienvenue aux commissaires, à M. Walther, Municipal en charge de l'urbanisme ainsi qu'à Mme Wasem, cheffe de service à l'urbanisme. La parole est d'abord donnée à la postulante pour qu'elle puisse éclaircir et compléter ses différentes considérations.

Intervention de la postulante

La postulante rappelle que le programme de législature (envoyé aux conseiller·ère·s il y a quelques jours) évoque que la législature est placée sous le signe de la prudence, mais que le programme est déterminé. Elle évoque l'importance les enjeux climatiques, la protection de la nature, et de la biodiversité comme des défis majeurs à prendre en considération et qu'il faut donc que l'on reste "prudent·e·s" sur ces aspects mais aussi "déterminé·e·s" en menant nos projets de manière précise, réfléchie, analysée. Ce n'est pas le cas pour les Grands Prés, explique-t-elle.

Elle remet notamment en question à ce titre le bétonnage dans une zone qu'elle considère déjà comme surconstruite. Pour penser aux générations suivantes, il faut reconsidérer certains projets, Le terrain appartient à la commune et donc à ses habitant·e·s, et il faut entendre les inquiétudes d'une partie de la population. Faire marche arrière n'a rien d'impossible dans le cadre de ce projet, et l'importance de protéger la biodiversité doit ici primer. Elle relève certes l'importance de se loger, mais elle précise que les infrastructures de toutes natures ne sont pas prêtes à accueillir plus de 600 personnes, notamment les crèches, les routes, les pistes cyclables. Elle se questionne également sur la capacité des logements subventionnés et abordables prévus à vraiment changer significativement quelque chose sur notre territoire. Elle évoque le terme de "ghetto de prestige" pour définir le futur quartier plutôt qu'un habitat coopératif.

Pour la postulante, il est possible d'accueillir des logements ailleurs. Pour elle, le projet ne se situe pas au bon endroit (en périphérie) et ne sera qu'un lieu pour les usager·ère·s de la voiture. Il faudrait de préférence utiliser l'existant avec notamment le droit de préemption, et rentabiliser les espaces déjà construits. Pour la postulante, la commune répond ici aux désirs d'investisseurs uniquement, et il manque

ici une vision cohérente et intelligente. Elle demande de faire le choix du bon sens, et que si la voie choisie est erronée, qu'il ne faut pas s'obstiner à maintenir le projet.

Plus tard dans la discussion, la postulante précise également que son souhait est de ne voir aucune construction sur ce site, peu importe le matériau utilisé.

Réponse de la Municipalité

La Municipalité prend ensuite la parole suite aux propos de la postulante. M. Walther rappelle l'historique : le projet tel qu'existant répond aux demandes du conseil communal, qui a demandé et a voté le PPA. Le conseil avait, à l'époque, demandé de densifier le projet initial. C'est donc en particulier sur la forme que la Municipalité ne soutient pas ce postulat. Si la Municipalité renonce à ce projet, ce sont environ 5-6 millions qui sont perdus, et abandonner le projet coûterait donc très cher au contribuable, car il y a déjà eu un lourd investissement.

M. Walther rappelle aussi qu'il y a encore un préavis sur le droit de superficie accordé aux investisseurs,qui n'a pas encore été voté par le conseil communal. Il existe donc encore une possibilité de refuser clairement les Grands Prés en refusant le droit de superficie prochainement, et il ne comprend donc pas ce qu'apporte ce nouveau postulat.

Pour la Municipalité, la demande de retrait du projet n'est pas claire. Que doit-on faire ? Réétudier, de manière non-contraignante, arrêter tout simplement le projet ? Le postulat donne une direction très floue. La Municipalité est aussi dubitative : le projet a été largement confirmé par le conseil communal a plusieurs reprises, avec des conditions strictes comme la participation obligatoire d'une coopérative montreusienne.

Questions

Lors de la discussion générale, plusieurs questions sont posées par les commissaires :

Quand le conseil communal pourra-t-il voter sur l'attribution du droit de superficie (DDP) ?

La Municipalité rappelle qu'il faut considérer en quelque sorte l'existence de trois calendriers :

- le calendrier de l'enquête publique, dont la compétence est municipale. A ce titre, la synthèse CAMAC du Canton n'a pas encore été reçue de la part du Canton. Avant de recevoir cette synthèse, ni les premier·ère·s opposant·e·s ni les opposant·e·s de l'enquête complémentaire ne peuvent être reçu·e·s par la Municipalité ;
- le calendrier politique devant le conseil communal, puisque le rapport-préavis pour l'attribution du DDP doit être présenté au conseil communal, discuté en commission puis voté ;
- le calendrier lié au traitement du postulat « Loup » à la motion « Gétaz », puisque la Municipalité ne souhaite pas court-circuiter ces deux dépôts et les débats y relatifs en déposant le rapport-préavis sur le DDP avant le traitement de ces deux objets par le conseil.

La Municipalité pense dès lors que le préavis municipal sur l'attribution du DDP pourrait être présenté au conseil du mois de mai.

La Municipalité a annoncé perdre un million si le projet n'était pas réalisé, avec plusieurs millions (env. 5-6) de coûts d'études perdus également. Un commissaire aimerait entendre des précisions à ce propos.

La Municipalité contextualise. Elle rappelle les dernières conclusions sur le rapport-préavis voté par le conseil communal. Ce dernier a autorisé la Municipalité à commencer les démarches pour trouver des partenaires et préparer un projet, selon des critères précis. Un droit de superficie n'est acquis qu'après

l'approbation municipale de la demande de permis de construire, mais il est nécessaire que le conseil valide le DDP avant la délivrance dudit permis.

M. Walther explique que les investisseurs ont déjà investi un million de francs pour le projet, qu'il serait nécessaire de rembourser si le projet était refusé. De plus, l'investisseur a investi beaucoup d'autres frais : frais d'études, de procédure, etc. de plusieurs millions. Un lien de confiance est établi avec la Municipalité sous mandat du conseil communal. La Commune est donc responsable si elle rompt ses engagements, et devrait assumer tous les frais d'études avancés. Il s'agirait d'une perte d'argent pour les contribuables et habitant·e·s. Cette explication ne convainc pas certain·e·s commissaires, qui estiment que ce ne serait pas à la commune d'assumer ces frais, puisqu'elle ne le fait pas en cas de refus d'accorder le permis de construire à des promoteurs sur terrains privés.

Un·e commissaire rappelle que la Municipalité dispose de deux gros dossiers pour densifier au centre : ex-parcelle Held (25'000m2) et l'ex-parcelle de l'hôpital. Il/Elle mentionne aussi que le projet initial couvrait tous les Grands Prés mais avec une trop faible densité. Il ne veut pas être solidaire d'une politique de construction à tout va. Pourquoi ne pas prioriser la mise en place de logements sur l'ex-parcelle Held et sur l'ex-parcelle de l'hôpital ?

Pour la parcelle ex-Held, M. Walther explique qu'un Plan partiel d'affectation (PPA) était quasiment prêt, et ce juste avant la décision du Tribunal fédéral d'annuler le PGA montreusien. Deux étages au bas du bâtiment étaient destinés à un usage du MOB, mais le MOB s'est finalement retiré des discussions. Dès lors, les deux étages n'avaient plus d'affectation et il était nécessaire de revoir le PPA. Entre-temps, l'annulation du PGA a gelé la possibilité de voter un PPA, et le conseil communal, en validant le préavis des zones réservées, a considéré que cette zone était également inconstructible d'ici le vote d'un nouveau Plan d'affectation communal (PACom).

L'ex-parcelle de l'hôpital n'étant pas non plus affectée par un PPA, la situation est identique pour celle-ci. Il ne s'agit donc pas d'une absence de volonté de la Municipalité d'aller de l'avant à ces différents endroits qui présentent un fort potentiel de logement.

La Municipalité ne peut-elle pas faire quelque chose pour lutter contre les lits froids et les résidences secondaires ?

M. Walther rappelle que ces questions de lit froid sont évoquées depuis longtemps. Il reconnaît volontiers que les lits vides, ce n'est de loin pas une situation optimale. La Municipalité dispose de certaines pistes, à commencer par l'application de la Lex Weber, le futur PACom qui sera également un outil utile, ainsi qu'une stratégie autour de la taxation. Il précise néanmoins que les stratégies sont limitées et qu'il ne sera pas possible de considérer que 3'300 logements pourraient être mis à disposition sur le marché. Ces discussions pourront avoir lieu de manière plus précise lors de la commission traitant de la motion « Gétaz » sur les lits froids.

Arguments en faveur du postulat

Lors des discussions, les avis ont été fortement polarisés en défaveur ou en faveur du postulat. Les arguments principaux en faveur du postulat ont été les suivants :

- Pour la postulante, il y a d'autres solutions à Montreux, en utilisant par exemple le droit de préemption. La postulante trouve important de re-densifier dans les villages des hauts pour éviter qu'ils ne meurent. Beaucoup de gens le demandent, selon elle.
- La postulante propose également d'utiliser une partie de l'ex-parcelle de l'hôpital pour des besoins d'urgence, pour les réfugié·e·s ukrainien·ne·s par exemple.
- Un·e commissaire rappelle qu'on se prononce sur le contenu et non le titre du postulat uniquement. Il/elle estime que Montreux a déjà fait sa part en matière de construction et de densification et

trouve que la commune a déjà beaucoup bétonné le territoire. Il/elle rappelle que la population a déjà refusé de bétonner des espaces verts par le passé.

- Un·e commissaire évoque qu'en considérant les appartements vides et les résidences secondaires, il existe près de 3'300 logements vides qui pourraient être inclus dans une stratégie pour accueillir de nouveaux·elles habitant·e·s. Le/la commissaire ne comprend pas pourquoi on ne commence pas par lutter contre les lits vides, ce qui serait une stratégie gagnante. Il/elle rappelle que ces lits vides ne sont pas très avantageux financièrement pour la commune. Avec 20% de résidences secondaires, le potentiel est grand.
- La postulante trouve étonnant et est déçue du peu de remise en question. A la SOCIM, il n'y a pas de liste d'attente selon elle, et à la Corsaz, il y a des appartements vides, par exemple. La postulante trouve que le marché n'est pas si tendu que ça et qu'il n'y a donc pas urgence à construire davantage.
- Un·e commissaire rappelle que la commune est surdimensionnée et rappelle l'existence d'une stratégie « sol suisse » qui fait qu'on ne devrait pas construire. Pour le/la commissaire, cette prairie devrait être protégée.
- Un·e commissaire évoque l'une de ses déceptions : la ville aurait pu devenir propriétaire et gestionnaire de ces bâtiments pour fixer les loyers les plus bas possibles (comme le fait Vevey). Selon lui/elle, la commune ne veut pas investir dans le logement. Il considère que le projet vise uniquement le rendement, comme les investisseurs sont les Retraites populaires. Si ça n'avait pas été le cas, il/elle aurait soutenu le projet. Dans cette même approche, les loyers considérés comme abordables dans le cadre des Grands Prés reste trop élevé pour lui/elle.
- Plusieurs commissaires estiment que ce postulat prend aussi du sens car il est nécessaire d'avoir un débat de fond sur la commune que l'on souhaite.
- Un·e commissaire souligne que ce terrain, propriété de la commune, est le plus grand parc qu'elle possède, qu'il est d'une grande qualité et qu'il faut y développer des activités favorisant la biodiversité. Par ailleurs, nos villes auront de plus en plus besoin de parcs végétalisés pour offrir de la fraîcheur face au réchauffement climatique

Arguments en défaveur du postulat

Les arguments principaux des commissaires opposé·e·s au postulat ont été les suivants :

- La population du Canton augmente fortement (projection à 1 million d'habitant·e·s en 2044) et précise que Montreux doit faire sa part. Où loge-t-on les gens sinon ? Il faut aussi se questionner si Montreux s'est développée aussi fortement que les autres communes de notre Canton ces dernières années.Certain·e·s commissaires ne croient pas non plus à l'idée d'une « croissance infinie », mais considèrent que tout stopper n'est pas une solution non plus pour autant.
- Il est rappelé que de nombreux votes du conseil communal n'ont fait que valider le projet tel que présenté, et qu'il est particulier de décider de revenir en arrière sur des années de travail. Cela serait contraire au principe de stabilité des plans Peu importe ce que l'on décide, des générations futures pourraient les remettre en question (ou pas), comme pour toute décision prise à un moment et qui est discuté 10, 20, 30 ou 50 ans plus tard.
- Un·e commissaire rappelle que la région est toujours en pénurie de logement, et qu'il est faux de considérer que ce projet ne comptera pas de vrais loyers abordables. Avec 20% de logements subventionnés et 30% de logements abordables, c'est considérable. Un 2,5 pièces de près de 50m2 à moins de CHF 1200.- par mois, ça n'existe (quasiment) pas sur le marché libre. Le/la commissaire rappelle aussi qu'il est important de pouvoir trouver des solutions car le nombre de logements subventionnés/à loyer abordable sur territoire communal diminue comme peau de chagrin.
- Un·e commissaire estime qu'aujourd'hui, le terrain est peu valorisé. Il/Elle rappelle qu'en construisant, on peut aussi valoriser la biodiversité. Il y aura par exemple plus d'arbres après qu'avant le projet, et que l'idée de prairies fleuries fait partie d'une stratégie de protection et de valorisation de la biodiversité. La densification ne rime pas forcément avec une perte de la

biodiversité. La question, c’est quelle qualité du bâti quelle ntégration l'on souhaite. Un·e autre commissaire relève que la densification vers l’intérieur est écologique. Il/Elle est outré·e par l’usage du mot « écocide », alors que le projet répond aux meilleurs critères écologiques possibles, selon lui/elle et qu'il a été approuvé par 67 conseillères et conseillers (préavis 11/2017). Sur l’impact des matériaux de la construction, il est estimé que des solutions peuvent être trouvées et existent pour diminuer l’empreinte carbone du béton, et que le bois a une empreinte réduite d'approximativement 30% par rapport au béton. Il évoque des cas comme le projet « Malley-Phare », une tour en bois, dont le bilan carbone de la phase construction est similaire à ce qu'il aurait été avec du béton, mais dont le bilan carbone sera bien meilleur lors de l'exploitation du bâtiment. Cela sera d'ailleurs aussi le cas pour les Grands-Prés, dont l'approvisionnement énergétique sera 100% en énergies renouvelables
- Plusieurs commissaires reconnaissent qu'aujourd'hui, le projet ne serait pas forcément conçu de la même manière qu'il y a 10 ans en arrière, mais que malgré son imperfection, il reste exemplaire sur plusieurs points.

Conclusion

En conclusion, c'est par 3 voix pour, 7 voix contre et aucune abstention que la commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseiller·ère·s, de refuser la prise en considération du postulat de Mme Antoinette Loup intitulé "Une croissance infinie est une folie".

3 oui, 7 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Romain Pilloud (SOC)