COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 09.05.2022

# RAPPORT

## au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la motion
M. Emmanuel Gétaz : Pour un moratoire (ou un abandon ?) du projet des Grand-Prés

Présidente : Anna Krenger (DA)
Membres : Ruth Bär (Les Verts)
Emmanuel Gétaz (ML)
Arnaud Grand (PLR)
Yanick Hess (PLR) Absent(e) excusé(e)
Dominik Hunziker (UDC)
Romain Pilloud (SOC)
Domenico Silleri (SOC)
Bernard Tschopp (PLR)
Michel Zulauf (SOC)

La Présidente souhaite la bienvenue aux commissaires, au motionnaire, à M. Walther, Municipal en charge de l'urbanisme, ainsi qu'à Mme Wasem, cheffe de service à l'urbanisme. La parole est donnée ensuite au motionnaire afin qu'il puisse développer son propos.

**Prise de parole du motionnaire**

Le motionnaire commence par rappeler qu'il avait déposé le titre de cette motion avant d'être informé que le Conseil communal allait voter sur le droit de superficie (plus tard évoqué comme DDP = droit distinct et permanent) lors d'un futur préavis de la Municipalité. Il souhaite rappeler quelques points sur l'évolution de ce projet des Grands Prés. Tout d'abord, il rappelle avoir été initialement favorable à ce qu'un projet soit développé sur ce terrain communal. Dans un second temps, suite à la mise au concours et la sélection du projet gagnant, il relève que certaines personnes ont été surprises car les bâtiments couvraient toute la parcelle, mais avec une densité faible de logements. Puis le projet a été modifié pour augmenter la densité. Mais au moment de la mise à l'enquête, les premiers problèmes d'urbanisme sont apparus : la Châtaigneraie protégée du site se trouvait trop près des bâtiments, les pairies sont complètement recouvertes et il n'existe plus d'espace de dégagement. Les gabarits ont de plus suscité une levée de boucliers de la part des citoyen·ne·s. Le motionnaire trouve que cette forte opposition doit nous interpeller et nous remettre en question face à ce projet.

Au fil des années, deux autres problèmes viennent s'ajouter à cela :

- Le réchauffement climatique : la conscience de tous·tes face à ce phénomène s'est accrue et, pour le motionnaire, la Commune doit garder des îlots de fraîcheur et de verdure en ville. Cela est important pour la qualité de vie des citoyen·ne·s. Les Grands Prés sont le seul parc urbain que la Commune possède dans les bas de Montreux.
- La biodiversité : La biodiversité s'effondre et nous devons réfléchir à nos espaces en ville permettant une bonne biodiversité. C'est notre responsabilité de préserver des lieux aussi dans le bas de la Commune.

Le motionnaire défend l'idée d'analyser les moyens de la Commune pour accueillir de nouveaux·elles habitant·e·s à Montreux, par exemple en se demandant comment réduire les logements vides et les résidences secondaires. Il est conscient que la situation est complexe face à ces lits froids. Il y a actuellement 3'092 logement vides à Montreux (selon la Lex Weber) dont des appartements de une à trois pièces, qui sont le type de logements recherchés. Selon lui, les appartements de luxe sont ceux avec plus de pièces. Il n'y a donc pas que des appartements vides de luxe à Montreux, et cela pourrait être une solution pour améliorer la situation du logement à Montreux.

En résumé, compte tenu de l'urbanisme, de la crise de la biodiversité, du réchauffement climatique et du nombre d'appartements vides à Montreux, le motionnaire soutient que le projet ne devrait plus être une priorité.

Il exprime également une certaine gêne face à l'externalisation du projet des Grands Prés. Les investisseurs (les retraites populaires (RP) et la SOCIM) vont vouloir faire du rendement sur ces appartements. Si la commune avait investi elle-même, comme cela se fait par exemple à Vevey, les loyers auraient pu être plus abordables.

Il souligne que la Commune peut encore s'arrêter dans ce projet et qu'il faut en avoir le courage. Sa proposition de motion consiste à laisser la responsabilité de décider l'affectation de cette passerelle à la prochaine génération. Sa motion propose donc soit un moratoire du projet sur une génération (25 ou 30 ans), soit un reclassement de la parcelle en zone de verdure.

Il ajoute que sa motion ne condamne pas la Municipalité à verser des indemnités aux investisseurs (RP/SOCIM). Il termine en faisant ressortir que nous avons déjà beaucoup bétonné et construit à Montreux.

**Réponse de la municipalité**

La Municipalité prend la parole et rappelle l'historique du projet. Le Conseil communal a validé plusieurs éléments (cf. Préavis 11/2017) :

- L'augmentation de la densité n'a pas été faite à postériori, mais elle a été commandée à la Municipalité par le Conseil communal.
- Le PPA a été clairement accepté par le conseil communal.

Ce qui a donné pour mission à la Municipalité de chercher des investisseurs et de signer la promesse de DDP. La Municipalité a exécuté les décisions du Conseil.

La Municipalité ne comprend pas l'intérêt de cette motion car le Conseil devra encore voter un préavis sur le DDP à accorder aux investisseurs qui devrait arriver dans les prochains mois, probablement en mai ou en juin, et qui s'inscrit en parallèle de la démarche de mise à l'enquête. Quelle que soit l'issue de cette motion, la Municipalité déposera son préavis. Le conseil pourra donc se prononcer à ce moment-là. Si le DDP est accepté, alors le projet ira de l'avant. Mais il est encore possible de le refuser. Un refus engendrerait des coûts qu'il est difficile de chiffrer (plusieurs millions), et abandonner le projet coûterait cher aux contribuables. En effet, les investisseurs pourraient demander à la Commune de rembourser les frais d'études. Pour la Municipalité, le seul calendrier raisonnable est d'attendre le Préavis sur le DDP et que le conseil se prononce là-dessus. Car si le préavis est accepté, cette motion n'a pas d'intérêt. Et en cas de refus, cela permettra d'affiner les raisons de cela et d'être plus précis des changements souhaités par le Conseil communal autour du projet des Grands Prés. La Municipalité remet en question l'ordre des décisions que vient perturber cette motion.

La cheffe de service de l'urbanisme souligne le soin de la Municipalité d'avoir amené tous les éléments nécessaires (modification foncière, modification du projet routier, etc.) à une prise de décision du conseil

dans ce projet.

**Discussion générale**

Un·e commissaire revient sur l'argument des appartements un à trois pièces vides qui seraient abordables à Montreux. Il souligne que le nombre de pièces ne donne pas d'indication sur la surface ou la valeur du logement. Iel ne relie donc pas le nombre de pièces à la possibilité d'un loyer modéré. Iel met en exergue que la pénurie est dans les appartements de 2 pièces et demi- trois pièces, ce qui est prévu aux Grands Prés.

Iel rappelle que les logements subventionnés, selon des critères cantonaux, doivent être des logements neufs et que par conséquent, les Grands Prés sont actuellement la seule solution pour augmenter leur nombre. De plus, la quantité de logements subventionnés va se réduire prochainement sur la Commune car beaucoup de ces appartements arrivent au terme de leur 15 ans de contrat de subventionnement.

Un·e commissaire appuie le fait que les Grands Prés sont le seul endroit possible pour des logement abordables et subventionnés. Iel appuie sur le fait que certes le monde change tout le temps, mais qu'avec cet argument, on ne décide plus rien. Pour lui·elle, le conseil avait pris une décision et il faut s'y tenir.

Un·e commissaire évoque le début de ce projet et de la motion initial qui avait un idéal communautaire : éco-quartier, mixité de population, restaurant, permanence médicale, appartements protégés, crèches. Iel trouve que la motion serait un couperet pour que quelque chose soit fait et iel demande que l'on puisse se prononcer sur le DDP.

Un·e commissaire approuve cette motion qui est à l'écoute de la population ce qui est notre rôle en tant que conseiller·ière. Iel trouve intéressant de pouvoir en parler avant la votation sur le DDP. Iel met en lien le fait que les appartements à séjour courte durée pourraient aussi être des endroits disponibles pour des loyers abordables si la réglementation à leur sujet était plus stricte.

Un·e commissaire revient sur l'aspect des îlots de verdure. Si l'on veut sauver la verdure et la biodiversité cela revient à arrêter toute construction, partout. Pour lui·elle, la zone des Grands Prés est un « trou » où il n'y a pas de vue, à côté d'une route. Iel ne voit pas l'intérêt d'en faire un parc, le mieux sur cette parcelle est de construire. Iel ajoute qu'iel ne trouve pas correct, envers les investisseurs qui ont pris des risques, de se retirer maintenant du projet. Iel s'inquiète de comment les RP/SOCIM réagissent récemment face à cette motion et le postulat de Mme Loup, et par conséquent de l'image que nous donnons de notre Commune.

Un·e commissaire mentionne qu'une arborisation des lieux est prévue dans les Grands Prés, ainsi que des toits végétalisés et des espaces de prairie fleuries. Iel affirme que l'on peut construire en réfléchissant tout de même à la biodiversité.

Le motionnaire questionne l'acte de promesse de DDP que la commission a reçu de manière confidentielle en amont de la séance selon la demande de ce dernier. Il se demande combien d'enfants pourront être accueillis dans la crèche prévue. La Municipalité ne peut pas donner de chiffre exact mais elle rappelle que le but est de pouvoir accueillir les enfants des nouveaux logements et compléter l'offre actuelle du village de Chailly.

Le motionnaire réaffirme qu'il n'y aurait aucune indemnités à verser aux investisseurs avec sa motion, car la municipalité aurait simplement pour mission de revenir avec un nouveau préavis qui clarifierait les conditions de sortie du projet. Le projet serait donc abandonné aux meilleures conditions.

Plusieurs commissaires ainsi que la Municipalité trouvent que la motion est prématurée et qu'il faut

d’abord se prononcer sur le DDP car si le DDP est accepté, la motion se retrouverait caduque.

## Conclusion

Au terme des discussions et en conclusion, c’est par 3 voix pour et 6 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 de la motion d’Emmanuel Gétaz « Pour un moratoire (ou un abandon) du projet des Grands Prés ».

3 oui, 6 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

La présidente-rapporteuse
Anna Krenger (DA)