

**Rapport de la commission chargée d'étudier la prise en considération du postulat de M. Caleb Walther : « Résidences secondaires et volets clos dans notre commune : Etats des lieux et listes d'avenir »**

La commission s'est réunie le mardi 20 mars à 18h00, Av. des Alpes 22, en présence de MM. Doriot, Municipal et Barraud, que nous remercions de leur présence et de leurs informations. Tous les membres de la commission sont présents.

En ouverture de séance, le soussigné est confirmé par la commission pour assurer sa présidence.

*La parole est donnée à l'auteur du postulat :*

M. Walther explique que de nombreuses constructions sont en cours ou prévues sur la commune. Un plan d'affectation pour le bas de celle-ci sera bientôt soumis à votation du conseil. Montreux, station touristique, doit analyser le type d'habitations qu'elle souhaite, comme la question s'est posée dans de nombreuses communes touristiques, par exemple Montana.

Il existe un risque à terme de pression sur les loyers si la proportion de volets clos est trop importante. La construction de logement a pour conséquence une plus grande urbanisation de notre commune au dépens de la nature. Ceci est inutile et néfaste lorsque trop de ces logements sont sous-utilisés.

Le but du postulat est donc de demander à la commune une étude sur la quantité de lits froids ainsi que sur les conséquences positives et négatives de ceux-ci pour notre commune et, si besoin, des propositions afin de contenir le risque d'une trop grande proportion de volets clos (ou lits froids).

*La parole est donnée ensuite au représentant de la Municipalité:*

M. Doriot relève qu'aucun règlement communal n'existe obligeant les promoteurs à prendre des mesures spéciales. Les plans de quartiers permettent d'affecter certaines constructions à des affectations spécifiques. Exemple : 30 appartements on pu être affectés par ce biais pour des familles, avec des loyers raisonnables, au centre de Montreux. Le PGA ne va pas forcément permettre de réduire la proportion d'appartements haut standing, mais va réduire les possibilités de constructions hors agglomération des bas de Montreux. Il n'existe pas d'étude sur le nombre de lits froids par rapports au nombre de logements. Les lits froids représentent un apport intéressant sur le plan de l'activité de la construction et en terme de fiscalité.

*La parole est donnée à chaque membre de la commission. Les principaux avis exprimés sont les suivants :*

- il existe un réel besoin d'information sur la question,
- les volets clos se remarquent, pas les lits froids (!), cependant, il s'agit de la même notion,
- les volets clos ne sont pas intéressants pour une commune et posent des problèmes, par exemple à Chernex. Point positif : certains appartement à volets clos finissent par être habités, ou bout de quelques années,
- les commerces ne se développent pas dans les quartiers à volets clos,

- une étude sur les volets clos paraît difficile à réaliser, un éventuel rapport difficile à utiliser,
- il ne faut pas stopper la construction, mais veiller à ce que les prix restent suffisamment bas pour permettre un accès à la propriété au plus grand nombre,
- l'expression « contenir le nombre de résidences secondaires », utilisé dans le postulat, est discutable, il vaut en effet mieux inciter les propriétaires à rester sur la commune. Si le postulat est accepté, la Municipalité doit envisager aussi des mesures incitatives,
- l'augmentation des volets clos rappelle la problématique des vitrines vides du centre ville,
- des études, ainsi que des articles dans « La Presse », ont été publiés il y a un certain nombre d'années et pourraient être repris pour l'étude. Le contexte semble cependant avoir passablement changé depuis lors,
- l'impression existe que le nombre de volets clos est important, déjà aujourd'hui,
- il faut se demander quelle population on souhaite attirer à Montreux et comment garder les personnes toute l'année. Le risque existe de créer un immense EMS,
- les promesses de vente peuvent permettre de détourner les quotas éventuellement instaurés.

La parole est ensuite donnée à M. Walther, lequel souhaite préciser que dans son esprit, le terme « contenir » n'exclut pas les mesures incitatives. Celles-ci peuvent aussi permettre d'atteindre le résultat souhaité, à savoir de garder à Montreux son caractère vivant et habité.

*La parole est donnée à M. Barraud:*

- il est important de définir à quel total de population on souhaite arriver sur la commune. Le PGA de 1972 prévoyait 40 à 50'000 habitants sur la commune en l'an 2000 !
- le prochain PGA vise à contenir l'augmentation de la population, sachant qu'on a constaté ces dernières décennies une augmentation de 35% de la surface habitée pour un même nombre d'habitants,
- le prochain PGA considère que « l'équivalent habitants » sera de 1.3 à l'avenir, ce qui signifie que la population est susceptible d'augmenter de 30% sur la période analysée,
- il faut requalifier des espaces publics (ex : les quais) pour que la qualité de vie à Montreux incite les propriétaires d'appartements à rester sur la commune.

Deux réflexions sont encore exprimées par des membres de la commission :

- l'augmentation du nombre d'habitants à Clarens engendre de nouveaux problèmes sociaux,
- on pourrait réfléchir à la perception d'un montant sur les lits froids, comme cela se fait dans certaines communes.

A l'issue de la discussion, c'est à l'unanimité que la commission recommande la prise en considération du postulat.

Les Avants, le 4 avril 2007

Pour la commission :

  
Emmanuel Gétaz